



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**POSOUZENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA CENU
POZEMKŮ**

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF PLANNING ON LAND PRICES

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Mgr. Jan Slavík

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

BRNO 2017

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2016/17

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Mgr. Jan Slavík

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemků

v anglickém jazyce:

Assessment of the Impact of Planning on Land Prices

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude vybrat vhodnou lokalitu (locality), u kterých bude simulovat, že se nachází jednak v plochách nestavebních a jednak v plochách určených k zastavění v různých (vybraných) stupních územního plánování. V jednotlivých krocích určit cenu vybraných pozemků dle oceňovacích předpisů a cenu obvyklou. Na základě získaných výsledků zhodnotit, jaký je rozdíl mezi vybranými stupni územně plánovací dokumentace, jak tyto ovlivní obvyklou i zjištěnou cenu pozemku a čím je způsoben rozdíl mezi jednotlivými stanovenými cenami.

Cíle diplomové práce:

Cílem je na základě provedené případové studie vyhodnotit v daných lokalitách vliv územního plánování na zjištěnou a obvyklou cenu pozemků.

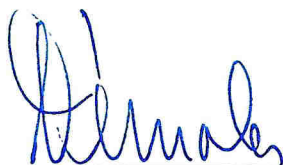
Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
Realitní inzerce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Monika Doležalová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17.

V Brně, dne 27. 9. 2016



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Tato diplomová práce popisuje metodologický základ pro ocenění nemovitých věcí. Provedená případová studie prezentuje ocenění vybraného pozemku v katastrálním území Podolí u Brna, obec Podolí a stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé ve třech stupních podle měnících se podmínek územního plánu . Na základě získaných výsledků je vyhodnoceno, jak změny jednotlivých stupňů územního plánování mají vliv na cenu pozemku a čím jsou rozdíly způsobeny.

Abstract

This diploma thesis describes methodology background for price evaluation of real properties. The case study presents the evaluation of selected land in cadastral area Podolí u Brna, town Podolí in different conditions of town and country planning. The administrative price and market price are obtained from evaluation in three different steps of country planning. The obtained results are interpreted and changes in prices are outlined with an effect of town and country planning changes.

Klíčová slova

Územní plánování, územní plán, zjištěná cena, obvyklá cena, zemědělský pozemek, stavební pozemek, porovnávací metoda.

Keywords

Town and country planning, ground plan, administrative/determined price, market price, agricultural land, building land, comparative method.

Bibliografická citace

SLAVÍK, Jan. *Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemků*. Brno, 2017. 70 s., 4 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Monika Doležalová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 5.10.2017

.....
podpis diplomanta

Poděkování

Rád bych poděkoval Ing. Monice Doležalové za ochotu a přínosné rady při vedení mé diplomové práce.

OBSAH

1. POPIS LOKALITY	5
2. ZÁKLADNÍ POJMY A METODIKA OCEŇOVÁNÍ	8
2.1. Vymezení základních pojmů	8
2.1.1. Občanský zákoník	8
2.1.2. Stavební zákon.....	9
2.1.3. Katastrální zákon	12
2.1.4. Zákon o cenách.....	13
2.1.5. Zákon o oceňování majetku.....	14
2.2. Metodika oceňování.....	16
2.2.1. Ocenění, cena, hodnota.....	16
2.2.2. Cena obvyklá, cena zjištěná.....	17
2.3. Pozemky a vlivy na jejich cenu	20
2.4. Oceňování pozemků	23
2.4.1. Oceňování pozemků podle cenových předpisů	24
2.4.2. Metoda třídy polohy	26
2.4.3. Indexová porovnávací metoda.....	26
2.4.4. Cenové mapy stavebních pozemků	27
3. OCENĚNÍ VYBRANÉHO POZEMKU	28
3.1. Popis vybraného pozemku a analýza trhu.....	28
3.2. Stanovení zjištěné ceny.....	28
3.2.1. Stanovení zjištěné ceny zemědělského pozemku	28
3.2.2. Stanovení zjištěné ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP	31
3.2.3. Stanovení zjištěné ceny nezastavěného stavebního pozemku	33
3.2.4. Přehled zjištěných cen pozemku p. č. 945/116, k. ú. Podolí u Brna	36
3.3. Stanovení obvyklé ceny pozemku	37

3.3.1.	Stanovení obvyklé ceny zemědělského pozemku	38
3.3.2.	Stanovení obvyklé ceny pozemku určeného k zastavění územním plánem..	45
3.3.3.	Stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku.....	53
3.3.4.	Přehled obvyklých cen pozemku p. č. 945/116, k. ú. Podolí.....	61
4.	VYHODNOCENÍ VÝSLEDNÝCH CEN	62
5.	ZÁVĚR.....	65
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	66
	SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK	67
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	68
	PŘÍLOHY	70

ÚVOD

Pozemky a jejich součásti mají souhrnné označení nemovité věci, které jsou zvláštním druhem věcí tím, že jsou vázány na určité místo. Vlastnictví nemovitostí proto nese specifika pro majitele těchto nemovitostí a těmto majitelům vyplývá kromě práv i celá řada povinností k uživatelům, k sousedům, k obci a ke společnosti vůbec. Motivace majitelů vlastnit některou z nemovitých věcí plyne z ekonomického předpokladu, že převažuje užitek nad povinnostmi, případně chtějí z nemovitých věcí nějakým způsobem profitovat. Společnost přiřazuje věcem a i těm nemovitým určitou hodnotu, případně cenu.

Tato diplomová práce se bude zabývat problematikou vývoje ceny pozemků v závislosti na změně územního plánování v blízkém okolí Brna, a to konkrétně v obci Podolí. Pro názornost posouzení změny cen u pozemků byl vybrán jeden konkrétní pozemek, který se nachází v obci Podolí, kde nedávno proběhla výstavba novostaveb rodinných domů.

Pro posuzovaný pozemek bude stanovena cena obvyklá a zjištěná lišící se v jednotlivých stupních územního plánování. V případové studii pro tento pozemek je uvažováno se třemi modely, kdy pozemek bude pozemkem zemědělským, ve druhém modelu pak pozemek určený územním plánem k zastavění a v posledním třetím modelu pozemkem stavebním. Cena obvyklá zajímá především obyvatele obce Podolí, kdy ti chtějí znát cenu svého majetku v případě, kdy dojde ke změně územního plánu a cena zjištěná je důležitá pro veřejnou správu a samosprávu především z daňového hlediska. V obecné rovině bude tato práce zajímavá pro všechny majitele pozemků a zájemce o stavební pozemek, protože skoková změna ceny v jednotlivých stupních územního plánování je obecně velmi zajímavým tématem.

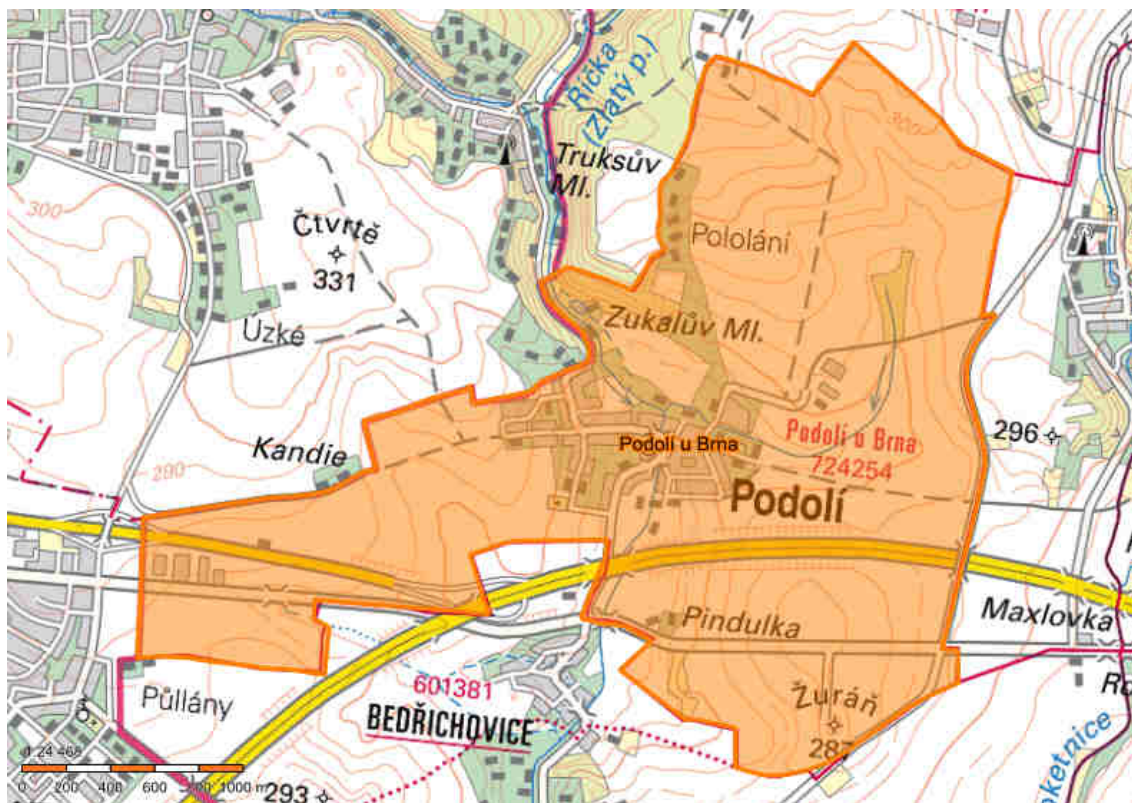
Práce samotná je rozdělena do dvou částí, první je část teoretická, kde bude charakterizována obec Podolí z geografického hlediska a z pohledu občanské vybavenosti s napojením na město Brno. Dále pojedná o teorii problematiky včetně definice právních pojmů a popisu metodiky oceňování s ohledem na aktuální oceňovací předpisy.

Druhou praktickou část diplomové práce uvozovuje vytvoření databáze z inzerce pozemků nabízených k prodeji. Inzerce je nečastěji prezentována na internetových realitních portálech. Tato databáze je základem pro výpočet cen pozemků porovnávací metodou. Pro srovnání budou stanoveny rovněž ceny dle oceňovacích předpisů.

Výsledkem diplomové práce je shrnutí a vyhodnocení vlivu územního plánování na základě vytvořené modelové studie pro daný pozemek. Získané výsledky budou sestaveny do tabulek a grafů a budou prezentovány s příslušnými komentáři.

1. POPIS LOKALITY

Obec Podolí se nachází v Jihomoravském kraji, okresu Brno-venkov, správním obvodu Šlapanice. Obec tvoří jednoho katastrálního území Podolí u Brna, které je v katastru nemovitostí evidováno od 1.1.1826.¹ Toto katastrální území má společnou hranici s katastrálním územím Mokrá-Horákov, Velatice, Šlapanice, Slatina a Líšeň.



Obrázek 1 – Mapa katastrálního území Podolí u Brna, obec Podolí

Obec se rozprostírá na katastrální ploše o výměře 625 ha s nadmořskou výškou středu obce 238 m n. m., k 1.1.2016 zde bylo evidováno 1 426 bydlících obyvatel.² Z větší části je katastrální území nezastavěno a převažují zde zemědělsky obdělávané pozemky. Oblast Zukačova Mlýna s rybníkem podél řeky Říčky v severní části obce je zalesněna. Přírodními a kulturními pamětihodnostmi, které stojí za to zmínit, jsou klasicistní dvoukřídlý zámek z let 1792 – 1795, který byl poškozen během slavkovské bitvy v roce 1805 a kdy při opravě roku 1869 byla zbořena věž s hodinami. Nyní zde má své sídlo obecní úřad. Chráněnou památkou České republiky je novorománský kostel sv. Jana Nepomuckého z roku 1898. V obci jižně od kostela je vystaven pomník

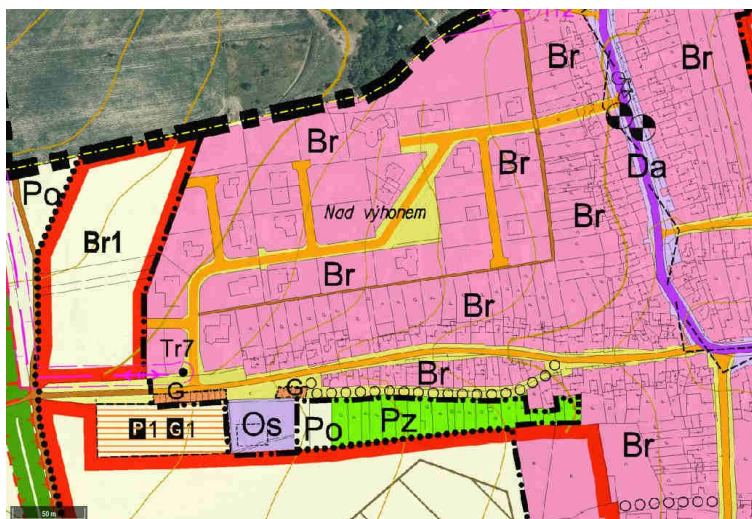
¹ Veřejný dálkový přístup [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální, 2016 [cit. 2017-4-02]. Dostupné z: < <http://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/katastralniuzemi/724254> >.

² Malý lexikon obcí ČR 2016 [online]. Český statistický úřad, 2016 [cit. 2017-4-02]. Dostupné z: < <https://www.czso.cz/documents/10180/50418271/32019916077.pdf/> >.

obětí 1. světové války z roku 1921, jehož tvůrcem je sochař Rudolf Březa, rodák z obce Podolí. Jižně na katastru obce se nachází výšina Žuráň, z níž Napoleon Bonaparte řídil tzv. „Bitvu tří císařů“ u Slavkova.³

Katastrální území Podolí u Brna protíná dálnice D1, ale z obce na ni není přímé napojení. Obec Podolí má autobusové spojení v rámci integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje (IDS JMK) s Brnem, druhým největším městem České republiky. Občanská vybavenost v místě je výborná – mateřská škola, základní škola nižší stupeň od 1. – 5. třídy, zdravotnické zařízení praktického a zubního lékaře, sokolovna a sbor dobrovolných hasičů, prodejna smíšeného zboží a potraviny. V obci se nachází dvě dětská hřiště a sportovní hala, jeden hostinec a restaurace.⁴

V posledních 15 letech proběhla výstavba nových rodinných domů zejména v lokalitě Nad výhonem, v západní části obce Podolí, ale i v dalších částech obce, které byly v souladu s územním plánem obce v zastavitelných plochách. V období mezi lety 2001 až 2017 došlo ke zvýšení počtu evidovaných obyvatel téměř o polovinu z původních 1010 na současných 1 426 obyvatel.⁵ Územní plán obce Podolí označuje funkční plochy určené k bydlení v rodinných domech zkratkou Br, tak jak prezentuje **Obrázek 2**.



Obrázek 2 – Výřez z územního plánu lokalita Nad výhonem s návrhovou plochou Br1 k zastavění rodinnými domy

³ ČALKOVSKÝ, Jiří. *Podolí u Brna 1237-2007: vybrané kapitoly z historie obce*. Podolí u Brna: OÚ Podolí u Brna, 2007. ISBN 978-80-903674-2-5.

⁴ *Regionální informační systém: RISY.cz* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2016 [cit. 2017-5-02]. Dostupné z: < <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/scitani-lidu-domu-a-bytu-2001?zuj=583634> >.

⁵ *Malý lexikon obcí ČR 2016* [online]. Český statistický úřad, 2016 [cit. 2017-4-02]. Dostupné z: < <https://www.czso.cz/documents/10180/50418271/32019916077.pdf/> >.

Sama obec Podolí iniciovala zařazení územní nad lokalitou označenou jako Nad výhonem v územním plánu obce z roku 2006 k funkčnímu využití jako zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech. Do návrhové plochy označené „Br1“ byly přivedeny veškeré inženýrské sítě, v této lokalitě byl pro ocenění vybrán pozemek p. č. 945/116 v k.ú. Podolí u Brna zvýrazněný na **Obrázku 3** modře.



Obrázek 3 – Lokalita Nad výhonem v obci Podolí s vyznačeným pozemkem p. č. 945/116 v k.ú. Podolí u Brna

2. ZÁKLADNÍ POJMY A METODIKA OCEŇOVÁNÍ

Současně platná a účinná legislativa České republiky vymezuje člověku spoustu definic, pojmů, procesních postupů a další velké množství informací, bez jejichž znalostí se v lidském životě neobejdeme. Běžně užívaná věta z morálně a trestně-právního odvětví spojená s nevědomostí „*ignorantia juris non excusat - neznalost zákona neomlouvá*“ by v čtenáři měla vzbudit alespoň malou potřebu seznámit se se základními pojmy a metodikou oceňování, které jsou představeny ve zkratce v této kapitole. Tuto kapitolu ocení jak laik, tak i odborník, protože zákony a vyhlášky se nustále novelizují a mění, kdy jako příklad lze uvést modifikaci nedávno vydaného nového zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku účinného od 1.1.2014, a to novelou zákonem č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, s účinností od 1.1.2018.

2.1. Vymezení základních pojmů

Dle názvu diplomové práce „*Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemků*“ bude pojednáváno o pojmech z oblasti jak práva soukromého tak z práva veřejného. Budou zmíněny pojmy z několika zákonů, jmenovitě zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jako OZ); zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jako SZ), zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon, dále jako KZ), zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jako ZOM), a zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Výčet pojmů není kompletní, je doporučeno nahlédnout, pro hlubší pochopení a znalosti, do vlastních textů jednotlivých zákonů i podzákoných předpisů.

2.1.1. Občanský zákoník

Dle § 498 odst. (1) OZ je *nemotivá věc* definována takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc*

*není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*⁶

Dále jsou mimo jiné nemovitou věcí podle OZ také jednotky – byty a nebytové prostory, institut práva stavby, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, inženýrské sítě, dále stavba dle § 3055 OZ, tedy „*Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.*“⁷

2.1.2. Stavební zákon

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů definuje své základní pojmy v § 2, kdy se v tomto zákoně rozumí dle odst. (1):

„a) změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn,

b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,

d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),

e) nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to

- pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání

⁶ § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁷ § 3055 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

- v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,

f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,

g) plochou část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,

h) plochou nadmístního, popřípadě republikového významu plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě území více krajů; v případě hlavního města Prahy se za plochu nadmístního významu považuje plocha celoměstského významu,

i) koridorem plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,

j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,

k) veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to

- dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;

- technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;

- občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;

- veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,...

n) územně plánovací dokumentací - zásady územního rozvoje; územní plán; regulační plán.“⁸

A dále dle odst. (3): „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“⁹

Podle § 43 SZ se definuje územní plán následovně:

„1) Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Zálazitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevytloučí.

(2) V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 4); marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká. V případě podmínění rozhodování regulačním plánem je součástí územního plánu zadání regulačního plánu a u regulačního plánu z podnětu přiměřená lhůta pro jeho vydání. Podmínka vydání regulačního plánu z podnětu pozbývá platnosti marným

⁸ § 2 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁹ § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

uplynutím uvedené lhůty. Podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedojde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu.

(3) Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

(4) Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu. Na pořizování územního plánu vojenského újezdu se vztahují přiměřeně ustanovení § 43 až 47, § 50 až 55 a § 57. Územní plán může být pořízen a vydán též pro vymezenou část území hlavního města Prahy. Územní plán se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu.¹⁰

2.1.3. Katastrální zákon

Podle § 1 odst. (1) KZ je nemovitost definována takto: „Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“ A dále pak dle odst. (2) téhož paragrafu je psáno, že „Katastr je zdrojem informací, které slouží:

a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,

b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu“¹¹

Dle § 2 KZ, který vymezuje základní pojmy, se rozumí:

¹⁰ § 43 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹¹ § 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

„Pozemkem část zemskeho povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,

parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,

stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,

katastrálním územím technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí,

katastrální mapou polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků“¹²

Dále se v § 3 odstavci (2) katastrálního zákona uvádí, že „Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.“¹³

2.1.4. Zákon o cenách

Definici ceny lze najít v zákoně č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů, jehož předmětem úpravy je kontrola, regulace a uplatnění cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz. Definice je obsažena v § 1 odst. 2 zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a zní takto:

„Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží § 2 až 13 nebo

¹² § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹³ § 3 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“¹⁴

Dále je v tomto zákoně o cenách vymezen pojem ceny obvyklé a to následovně dle § 2 odst. 6.: „Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“¹⁵

2.1.5. Zákon o oceňování majetku

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů se vztahuje na případy stanovení ceny, kdy není nebo nebyla cena sjednána dohodou, tj. nejedná se o cenou sjednanou neboli smluvní tak, jak o ní pojednává Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů. ZOM uvádí v § 2 odst. 1: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“¹⁶

Stanovení ceny pro pozemky v této diplomové práci je možno provést dle ZOM, pro než platí členění uvedené v § 9 ZOM a zní následovně:

“(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

¹⁴ § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů

¹⁵ § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů

¹⁶ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

- a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

- b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
- c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

*(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.*¹⁷

2.2. Metodika oceňování

2.2.1. Ocenění, cena, hodnota

*„Oceňování je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv ap. přiřazován peněžitý ekvivalent.“*¹⁸ Výsledkem oceňování je hodnota a ne cena, přestože je hodnota cenou nazývána v běžné praxi a zaměňována i v některých definicích již dříve zmíněných zákonů.

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

*Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad.“*¹⁹

Důvodů, proč oceňujeme nemovité věci, je několik. Vždy při provedení ocenění je nutné nejprve určit, jaká hodnota má být výstupem ocenění.

¹⁷ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

¹⁸ BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-. s. 54.

¹⁹ BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-. s. 54.

2.2.2. Cena obvyklá, cena zjištěná

Pro účely oceňování nemovitých věcí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 441/2013 Sb. Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení ZOM, ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb. se použije cena zjištěná (někdy nesprávně označovaná též jako cena administrativní nebo úřední)²⁰, jestliže není určena jako cena obvyklá nebo cena mimořádná.

„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“²¹

Pro účely ZOM se podle § 2 odst. 1 tohoto zákona rozumí cenou obvyklou – *„cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“²²*

Při zjednodušení může být konstaváno, že cena zjištěná se určuje především pro potřeby státní správy a samosprávy. Zpravidla se obvyklá cena zjišťuje porovnáním (tež komparace, komparativní metoda) s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.²³

²⁰ *Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)* [online]. Ministerstvo financí ČR, 2014 [cit. 2017-5-12]. Dostupné z: < <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>>.

²¹ § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

²² § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

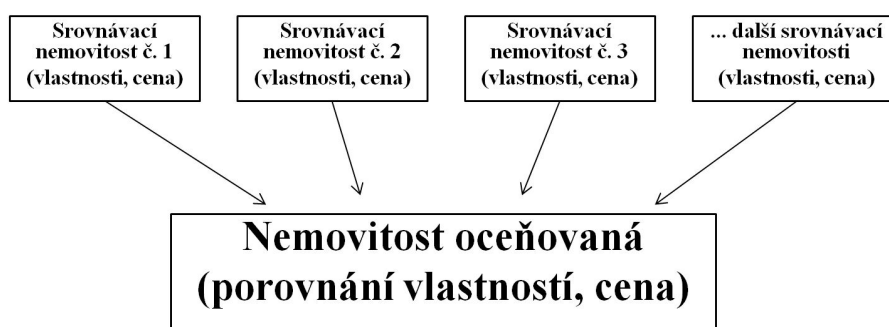
²³ BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-. s. 61 – 65.

Metody, které vedou ke zjištění obvyklé (obecné, tržní) ceny jsou:

- porovnávací metoda,
- zjištění věcné hodnoty,
- zjištění výnosové hodnoty,
- metody střední hodnoty,
- Naegeliho metoda váženého průměru,
- Bradáčova úprava metody váženého průměru,
- metoda zbytku,
- zjištění pomocí koeficientu prodejnosti.²⁴

Porovnávací metoda

Metodu nazýváme porovnávací, srovnávací, též komparativní, protože při ocenění provádíme porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek např. druh/účel, koncepce a technické parametry, konstrukční materiál, kvalita provedení, podmínky výroby (kusová, sériová ap.), technický stav (opotřebení, stav údržby, vady), opravitelnosti a dostupnosti náhradních dílů a u nemovitostí dále jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí. V případě, že pro porovnání využijeme pouze jedno kritérium, jedná se monokriteriální metodu, v případě použití více kritérií se jedná o multikriteriální metodu. Rozlišují se také metody přímého a nepřímého porovnání. Přímé porovnání spočívá v komparaci přímo srovnávacího objektu s objektem oceňovaným. Pro nemovitosti platí **Obrázek 4**.²⁵

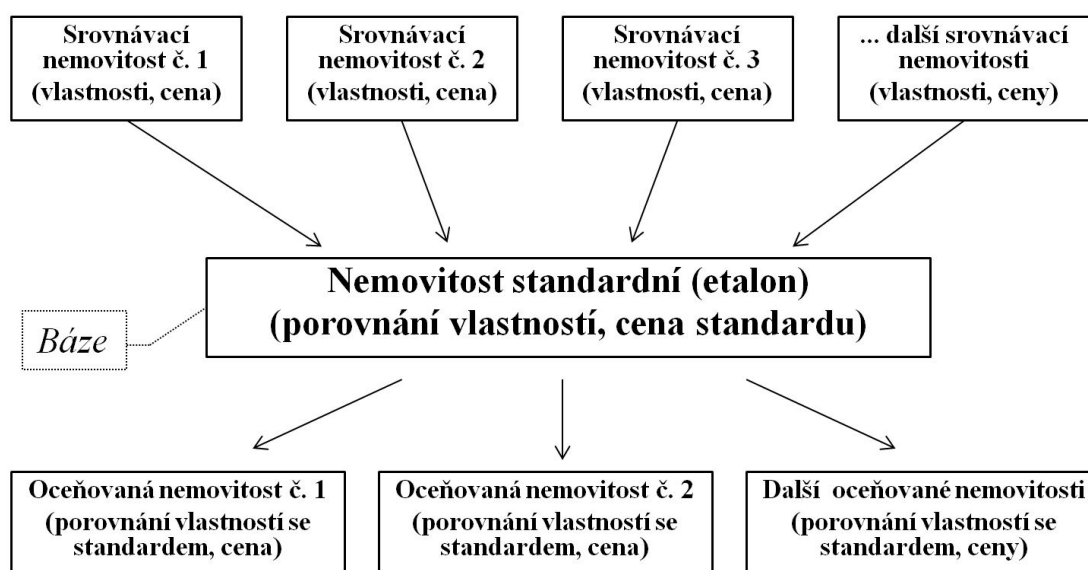


Obrázek 4 – Metoda přímého porovnání nemovitostí

²⁴ BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 68 – 70.

²⁵ BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 354.

Metoda nepřímého porovnání (tež metoda bazická, metoda standardní ceny) spočívá ve vytvoření standardního objektu s přesně definovanými vlastnostmi a příslušnou cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze objektů (jejich vlastností a cen). Při tvoření databáze pro nemovitosti se zaměřujeme především na obec/lokalitu, polohu nemovitosti v obci, cenu nemovitosti, velikost nemovitosti, technický stav, výměry/rozměry, způsob zjištění dat aj. Pro nemovitosti u nepřímého porovnání platí **Obrázek 5**.²⁶



Obrázek 5 – Metoda nepřímého porovnání nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí

Pro objektivní stanovení ceny nemovitostí na základě tržních principů je nezbytně třeba vytvořit databázi srovnávacích nemovitostí. Přesnost a správnost souboru dat obsažených v databázi má pak velký vliv na výsledek ocenění. Pro funkčnost a následnou aplikaci databáze je potřeba do databáze vkládat pravdivé, úplné a aktuální informace.²⁷

Většina dědictví, darů, směn či prodejů nemovitostí podléhá zdaňovací povinnosti. Finanční úřady tak mají možnost uchovávat cenná data pro vytvoření databáze popsané výše. U nemovitostí, u kterých byl od roku 2014 zapsán cenový údaj, uchovává Katastr nemovitostí ČR výťah cen ze smluv ve veřejné zpoplatněné databázi.

²⁶ BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 355

²⁷ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9, s. 127.

Z těchto dat čerpá Český statistický úřad a Ministerstvo financí ČR při každoroční aktualizaci prováděcích vyhlášek k ZOM. Vše je následně využito při stanovování ceny zjištěné. Katastr nemovitostí ČR je dalším možným zdrojem kde čerpat pravdivé, úplné a aktuální cenové údaje.

Pro potřeby odhadce a široké veřejnosti slouží jako zdroj informací o obchodovaných cenách na trhu s nemovitostmi také realitní inzerce bezplatně přístupná na internetu. Při prezentaci nabídek prodeje nemovitostí na internetu je využíváno ve velké míře obrázků zachycujících stav nemovitosti. Veřejnost má možnost si o nemovitosti udělat vlastní představu a ohodnotit nemovitost z estetického hlediska. Při bedlivém a pravidelném sledování realitní inzerce, lze dosáhnout také vytvoření kvalitní ucelné databáze i s následně realizovanými cenami při prodeji věcí. Pro tuto diplomovou práci bude nezbytné a důležité sestavení databáze pozemků nabízených a obchodovaných na realitním trhu s nemovitostmi pro vybranou lokalitu. Takováto databáze poslouží v metodě přímého porovnání ke stanovení obvyklé ceny pozemku.

Databáze se sestává ze souboru přesně definovaných informací. Obecně u pozemků zapisovaných do databáze zaznamenáváme výměru pozemku a cenový údaj. Cenový údaj přepočtený na m^2 v jednotkách Kč/ m^2 lze podrobit kontrole z hlediska statistické korektnosti dat. Příkladem může být Grubbsův parametrický test na kontrolu odlehlosti hodnot. Tento test aplikovaný na soubor dat, seřazených podle velikosti, je založen na porovnání extrémů (minima a maxima) přepočtených na testovací kritéria s kritickými tabelovanými hodnotami. Pokud kritickou hodnotu testovací kritérium překročí, pak je ze souboru dat extrém vyřazen. Grubbsův parametrický test byl využit i v této diplomové práci.²⁸

2.3. Pozemky a vlivy na jejich cenu

Základním rysem pozemků je ta skutečnost, že množství půdy je omezené a konečné. Pozemek je částí zemského povrchu a není ho tedy možné přemístit nebo zvětšit, na druhou stranu se půda nespotřebová. Člověk svým působením může měnit vlastnosti půdy a u pozemků jako objektů práva měnit jejich druh a využití. Josef Seják ve své knize Oceňování pozemků a přírodních zdrojů se na problém půdy a pozemků dívá takto:

²⁸ BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 374

„V ekonomii je půda chápána jako jeden ze tří základních výrobních faktorů společně s prací a kapitálem. Půda tedy obsahuje všechny podstatné prvky bohatství národa. Přitom:

- *každý pozemek je unikátní svou polohou a skladbou,*
- *půda je nemovitá,*
- *půda je trvanlivá,*
- *nabídka půdy je omezená, tj. konečná,*
- *půda je pro lidstvo užitečná.“²⁹*

Vlivy na cenu pozemku

Každý pozemek je jedinečný, a to z pohledu umístění na Zemi, jeho poloha je neopakovatelná. První a nejdůležitější faktor, který ovlivňuje cenu pozemku je lokalita. Svažitost terénu, kde se pozemek nachází a také geologické složení a skladba jednotlivých vrstev mohou být faktory dalšími. Další charakteristikou, která bude odlišovat pozemky, může být např. tvar a velikost. Zcela určitě bude rozdíl v ceně za pozemek ve tvaru čverce o stranách 20 m x 20 m, tj. 400 m² nebo pozemek, který je obdelníkový o stranách velikosti 2 x 200 m, tj. také 400 m². Na pozemku šíře 2 m bude zcela nereálné vybudovat garáž, rekreační chatu nebo rodinný dům. Pozemek s šíří 20 m by realizaci jmenovaných staveb svým rozměrem umožňoval. Nebo vezmeme v úvahu, že pokud bychom myšlené pozemky chtěli oplotit, tak délka plotu u prvního by byla 80 m a délka plotu u druhého 404 m. Náklady na oplocení budou vyšší u druhého z pozemků. Rozdíl ve využitelnosti popsanych pozemků je potřeba brát také v potaz. Nejcenější pro člověka jsou pozemky, jež umožňují výstavbu a to především rezidenčního typu.

Využitelnost pozemku vyplývá, ze dvou enviromentálních faktorů. První faktor by mohl být pojmenován jako přírodní faktor, který vyplývá z přírodní stránky pozemků. K přírodnímu faktoru lze přiřadit vlivy již zmíněné lokality, tvaru, orientace pozemku ke světovým stranám, svažitosti, případně výhledu, zda se jedná o záplavové území, o území postižené zvýšeným výskytem radonu atp. Druhý faktor vyplývá z existence člověka a z jeho působení na přírodu. Člověk vytváří hmotné a nehmotné věci, které mění využitelnost pozemků a mají přímý či nepřímý dopad na cenu

²⁹ SEJÁK, Josef. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada, 1999. ISBN 80-7169-393-6, s. 112

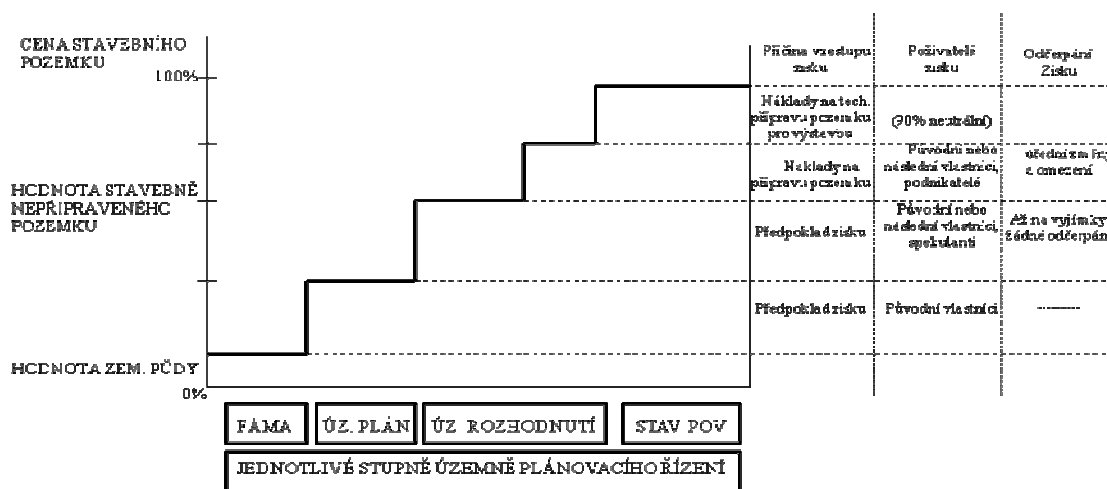
pozemku. Z nehmotných u suveréních států uvěďme uplatňování veřejné moci a soukromého práva. Vše upraveno zákony daného státu, které ovlivňují a regulují výstavbu územními plány, ochrannými pásmy, doporučeními a regulativy. Státy také evidují vlastnické vztahy, ze kterých vyplývají přístupy k pozemkům a sousedské vztahy. Do hmotných věcí ovlivňujících cenu pozemku lze zahrnout výsledky činnosti člověka, ať už na základě zákonů a regulativ, či nikoliv. Člověk buduje obce, města, cesty a komunikace, inženýrské sítě, upravuje vodní toky, vysušuje půdu a bude protipovodňová opatření to vše má v daném a místě vliv na cenu pozemků a na změnu využitelnosti.

O využitelnosti píše např. A. Bradáč a kol.:

„Cena pozemku se mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití. Lze dovodit, že cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu bude (ve státě s regulovanými cenami pozemků) stoupat postupně s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace stavby.“³⁰ Pro ilustraci vývoje ceny pozemku je uveden **Graf 1** pro SRN, včetně překladu originálního komentáře.

A tamtéž dále Bradáč a kol. pojednávají takto:

„Jako nejnižší je zde cena zemědělského pozemku, který na 1 m² vynáší nejméně. Proslechne-li se mezi lidmi, že by se dané oblasti mohlo v dohledné době stavět, cena pozemků stoupne, i když zde zatím není zainvestovanost (zejména inženýrskými sítěmi). Poté, v závislosti na tom, jak následují jednotlivé stupně stavebního řízení, cena pozemků roste až po cenu pozemku ryze stavebního.“



Graf 1 – Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení – pro SRN

³⁰ BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 413-414

Významný vliv na cenu pozemku budou mít také inženýrské sítě, jejichž vybudování je značně nákladné. V některých zemích se ceny těchto sítí promítají do ceny pozemku odlišně podle toho, kdo bude síť budovat a využívat. Zejména sítě silnoproudých a slaboproudých elektrorozvodů, teplovodu a plynovodu jsou záležitostí společností, jež sítě budují a hodnota sítí je potom obsažena v ceně energií, jež následně prostřednictvím těchto sítí i prodávají. Naopak vodovod a kanalizace jsou povětšinou majetkem obecním; vlastníci pozemků, na nichž se má stavět, potom buď předem nebo formou splátek musí uhradit svůj díl hodnoty těchto sítí.

*Vzhledem k výše uvedenému byla vyvinuta řada metod, jež se snaží nějakým způsobem cenu pozemku buď administrativně určit, nebo suplovat funkci trhu a cenu pozemku co nejpřesněji odhadnout.*³¹

2.4. Oceňování pozemků

Z nemožnosti vyrábět, případně rozšiřovat pozemky nebo je přemísťovat po povrchu Země, odvozuje A. Bradáč základní myšlenku, že pozemky by bylo nejlépe oceňovat výnosovou metodou. Jako by byly pozemky pronajaty vlastníkovu stavby (u pozemků stavebních) a pozemky propachtované zemědělci na nich hospodařícímu (u pozemků zemědělských). Potřebné podklady a skutečné podmínky hospodaření však v převážné většině případů chybí. U řady pozemků (např. zahrady, parky, pozemky pod veřejnými budovami) ani výnos počítat nelze. Výnosový oceňovací přístup se tedy nahrazuje jinými metodami.³²

Metody obecně využívané pro oceňování pozemků:

- Oceňování stavebních podle cenových předpisů
- Metoda třídy polohy (Naegeliho metoda třídy polohy)
- Sammetova metoda (metoda koeficientu plochy podlaží)
- Indexová porovnávací metoda
- Cenové mapy stavebních pozemků

³¹ BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 413-414.

³² BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 413

2.4.1. Oceňování pozemků podle cenových předpisů

Postup, jak určit cenu zjištěnou pro pozemky uvádí zákon č. 151/1997 Sb., a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláška 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Zákon také stanoví, že se stavební pozemek ocení podle cenové mapy, pokud se pozemek nachází v lokalitě, pro kterou je zpracovaná cenová mapa. Pokud cenová mapa neexistuje, ocení se dle § 3 až 5 oceňovací vyhlášky. Ostatní typy pozemků se oceňují v závislosti na druhu dle § 6 až 9 vyhlášky.

Cena takto zjištěná se zaokrouhluje na desetikoruny.³³

• Oceňování zemědělských pozemků

ZOM stanovuje, že zemědělské pozemky se oceňují výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Další postup ocenění je dán oceňovací vyhláškou při zohlednění dalších vlivů a faktorů.

„Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².“³⁴

Základní cena (dále jen ZC) pozemku se určí podle BPEJ z přílohy č. 4 k vyhlášce nebo průměrnou ZC v Kč/m², pokud pozemku byl přiřazen kód BPEJ, a dále se upraví přírážkami a srážkami dle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky. Pokud k pozemku náleží více ZC, ocení se jeho jednotlivé části a jeho celková cena se určí jako součet. Takto zjištěná cena činí nejméně 1 Kč/m².

• Oceňování jiného pozemku

Jiným pozemkem je v tomto případě myšlen pozemek, který není podle ZOM stavební, je však zahrnut do platného ÚP jako zastavitelná plocha. Zjištěná cena tohoto pozemku se určí jako součin jeho výměry, základní ceny upravené ZCU a koeficientu 0,3. Tato cena činí nejméně 20 Kč/m².

³³ BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, s. 418-423.

³⁴ § 6 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

• Oceňování stavebního pozemku

Pro případovou studii ocenění se v této diplomové práci uvažuje pozemek nacházející se v malé obci bez existující cenové mapy, proto bude daný pozemek oceněn dle § 3 a násl. oceňovací vyhlášky.

ZC stavebního pozemku (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo k tomuto účelu užívaného) se určí pro obce vyjmenované v tabulce č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky uvedenou ZC a pro ostatní obce dle vzorce:

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6, \text{ kde}$$

ZC...základní cena stavebního pozemku v Kč/m²,

ZC_V...základní cena stavebního pozemku v Kč/m² uvedená v tab. č. 1 přílohy č. 2 k vyhlášce vyjmenované obce nebo okresu, ve kterém se obec nachází,

O₁...koeficient velikosti obce,

O₂...koeficient hospodářsko-správního významu obce,

O₃...koeficient polohy obce,

O₄...koeficient technické infrastruktury v obci,

O₅...koeficient dopravní obslužnosti obce,

O₆...koeficient občanské vybavenosti v obci.

ZCU stavebního pozemku se určí dle vzorce $ZCU = ZC \times I$, není-li uvedeno jinak, kde

ZCU...základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m²,

ZC...základní cena stavebního pozemku v Kč/m²,

I...index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T...index trhu (výpočet dle § 4 odst. 1 vyhlášky),

I_O...index omezujících vlivů pozemku (výpočet dle § 4 odst. 1 vyhlášky),

I_P...index polohy (výpočet dle § 4 odst. 1 vyhlášky).

ZCU nezastavěného pozemku určeného k zastavění (regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením, stavebním povolením nebo veřejnoprávní smlouvou) se určí podle výše zmíněného postupu a vynásobí se

koeficientem 0,8 v případě, že k hranici pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě. Cena takto zjištěná činí nejméně 30 Kč/m².³⁵

2.4.2. Metoda třídy polohy

Metoda vychází z předpokladu, že cena stavebního pozemku je v určité relaci jak k ceně nemovitosti, tak k výnosu z případného nájmu. Tato relace závisí na umístění pozemku, jeho využitelnosti a dalších faktorech zformulovaných v tzv. třídách polohy. Využívá se především v případech ocenění, kdy nelze využít porovnávacího přístupu. Základem metody je tzv. 5 + 2 klíče třídy polohy, který spočívá v tom, že podle základních kritérií se oceňovaný pozemek přiřadí do některé z osmi kvalitativních tříd, přičemž pro každou třídu je pevně stanoven v procentuální formě podíl hodnoty pozemku na celkových nákladech nemovitostí.³⁶

2.4.3. Indexová porovnávací metoda

„Metoda byla původně zavedena ve SRN. Při zpracovávání cenových map pozemků sestavují tzv. znalecké výbory i indexovou řadu pro srovnání s určitým obdobím, které je vzato jako základ (100 %). Indexová řada pak slouží k přepočtu ceny pozemku z jednoho období na druhé.

V ČR se pod názvem „indexová metoda“ uváděla původně metoda publikovaná p. Brachmannem jako metoda pro zjištění ceny pozemků v nových spolkových zemích SRN (bývalá NDR). Základem je průměrná cena, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů.“³⁷

Indexovou porovnávací metodu je velice vhodné využít v případě porovnání ceny pozemku prodaného s cenou podobného pozemku, u kterého chceme cenu stanovit. Postup začíná u srovnávacího pozemku (prodáný pozemek se známou cenou), kdy se vypočte jednotková tržní cena JTC_S a index srovnávacího pozemku I_S , který je stanoven na základě zvolených kritérií a jim příslušných koeficientů (např. charakter území, velikost obce, infrastruktura atd.). Jednotková cena srovnávaného pozemku se podělí srovnávacím indexem I_S a získá se standardní jednotková tržní cena $SJTC_S$. Obdobným způsobem jako index srovnávacího pozemku se stanoví index oceňovaného

³⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

³⁶ ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0, s. 375.

³⁷ BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, s. 435

pozemku I_O a ním se standardní jednotková cena přenásobí. Výsledkem je tedy jednotková tržní cena oceňovaného pozemku JTC_O .

Pro větší objektivitu je zapotřebí provádět porovnání s více pozemky prodanými, resp. inzerovanými.³⁸

2.4.4. Cenové mapy stavebních pozemků

Cenové mapy jsou grafickým výstupem s vyznačenou cenou pro určité území (pozemky). V ČR je pro cenové mapy právní úpravou předepsáno měřítko 1:5000 nebo podrobnější. Každá cenová mapa má mít i textovou část, která obsahuje věcnou analýzu místního trhu s nemovitostmi a možnosti jeho dalšího rozvoje. Dále textová část cenové mapy obsahuje popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality, komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části a popis postupu zpracování.

Při ocenění pozemků podle cenových map se uvedená cena vynásobí výměrou pozemku a dál se nijak neupravuje. Podrobnější postup pro ocenění podle cenových map je vždy uveden v textové části cenové mapy. Seznam cenových map je vydáván každoročně v cenovém věstníku Ministerstva financí ČR.³⁹

³⁸ BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, s. 435-442.

³⁹ BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, s. 443-457.

3. OCENĚNÍ VYBRANÉHO POZEMKU

3.1. Popis vybraného pozemku a analýza trhu

Vybraný pozemek p. č. 945/116 v katastrálním území Podolí u Brna je v katastru nemovitostí evidována jako orná půda, podle územního plánu obce Podolí se nachází ve funkční ploše určené pro bydlení v rodinných domech. Pozemek je situován v blízkosti novostaveb postavených na pozemcích, které před vydáním územního rozhodnutí byly v plochách zemědělských. Historický vývoj při změně stupně územního plánování v různých letech je patrný z PŘÍLOHY A. U vybraného pozemku je předpoklad, že v budoucnu bude částečně zastavěn rodinným domem a z toho důvodu bude provedena změna druhu pozemku.

V případové studii u vybraného pozemku je simulováno, že je dle ZOM nejprve zemědělským pozemkem, následně je pozemkem určeným k zastavění dle územního plánu obce a v poslední variantě pozemkem stavebním. Pro všechny varianty se stanovuje cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu a cena obvyklá metodou přímého porovnání.

3.2. Stanovení zjištěné ceny

3.2.1. Stanovení zjištěné ceny zemědělského pozemku

Předpokládejme, že zvolený pozemek p. č. 945/116 v katastrálním území Podolí u Brna odpovídá definici zemědělského pozemku podle § 6 odstavce (2) oceňovací vyhlášky, kdy není uvažováno o jeho nezemědělském využití.

Zemědělský pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda se ocení podle § 6 odstavce (1) a (2) písmena a) oceňovací vyhlášky s využitím bonitovaných půdních ekologických jednotek. BPEJ zemědělských pozemků je pětimístným číselným kódem vyjadřující hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení. První číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu (0 - 9), druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (01 - 78), čtvrtá číslice stanoví kombinaci

svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám (0 - 9) a pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovitosti (0 - 9).⁴⁰

Pozemek p. č. 945/116 v katastrálním území Podolí u Brna má určeno BPEJ s kódem 20110 a tomuto je přiřazena základní cena 15,43 Kč/m² (příloha č. 4 oceňovací vyhlášky). Dále se základní cena upraví přírážkami a srážkami, jak je stanovuje § 6 odst. (4) podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky. Jelikož obec Podolí má méně obyvatel než 2000, ale je obcí sousedící s územím města Brna, která má počet obyvatel nad 250 tis., použije se tedy v položce č. 1 přírážka 160%. Další přírážky ani srážky se pro předmětný pozemek neuplatní. Popsaný postup ocenění je zobrazen v **Tabulce 1**.

⁴⁰ *Klimatický region, Hlavní půdní jednotka* [online]. Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 2015 [cit. 2015-01-01]. Dostupné z: < <http://bpej.vumop.cz/index.php> >.

Tabulka 1 – Stanovení zjištěné ceny zemědělského pozemku podle § 6 oceňovací vyhlášky

Pozemek v k.ú. Podolí u Brna	p. č. 945/116	
Druh pozemku	orná půda	
Výměra	m ²	786
BPEJ		20110
Základní cena (příloha č. 4)	Kč/ m ²	15,43
Počet obyvatel obce		1 426
Úprava dle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky		
Položka č. 1 (přirážka)*	%	160
Položka č. 2 (srážka max. 15 %)**	%	0
Položka č. 3.1 (srážka max. 15 %)***	%	0
Položka č. 3.2 (srážka max. 25 %)	%	0
Položka č. 3.3 (srážka max. 35 %)	%	0
Položka č. 3.4 (srážka max. 30 %)	%	0
Položka č. 3.5 (srážka max. 20 %)	%	0
Srážky a přirážky celkem	%	160
Základní cena upravená (min. 1,00 Kč/m ² – § 6 odst. 6)	Kč/m ²	40,118
Cena pozemku	Kč	31 532,75
Cena pozemku po zaokrouhlení (§ 50)	Kč	31 530

* *Položka č. 1: Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližše položeného bodu na hranici území obce: 1.2.2 Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel území sousedních obcí – přirážka 160%.*

** *Položka č. 2: Jde-li o pozemky, jejichž vzdálenost od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce je 2 a více kilometrů.*

*** *Položka č. 3.1 – 3.5: Jde-li o pozemky, jejichž zemědělské využití je prokazatelně sníženo zvýšenou balvanitostí, zvýšeným výskytem stožárů elektrorozvodných zařízení, potřebou odvodnění, lokalizací ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí a nebo vlivem imisního zatížení.*

3.2.2. Stanovení zjištěné ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP

V oceňovací vyhlášce č. 441/2013 k zákonu o oceňování majetku je uvedeno v § 9 odst. 4, že základní cena upravená pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 ZOM stavební, který je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, se zjištěná cena určí jako cena podle § 4 odst. 1 ZOM vynásobená koeficientem 0,30. Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč/m². Přepokladem je budoucí výstavba rodinného domu na daném pozemku. Po uvážení si autor této práce vybral obec Podolí, která je nevyjmenovaná obec dle § 3 a základní cena se stanoví ze ZC_v vynásobením příslušnými koeficienty O₁₋₆ dle tabulky 2 přílohy č. 2. Stanovení ceny zjištěné s výše popsáním postupem pro pozemek p. č. 945/116 k.ú. Podolí u Brna je uveden níže, viz **Tabulka 2**.

Tabulka 2 – Stanovení ceny zjištěné u pozemku určené územním plánem k zastavění

Pozemek v k.ú. Podolí u Brna	p. č. 945/116		
Druh pozemku	Plocha určená k zastavění dle ÚP		
Výměra	m ²	786	
Kraj		Jihomoravský	
Okres		Brno – venkov	
Obec		Podolí	
Katastrální území		Podolí u Brna	
Počet obyvatel obce		1 426	
ZC _v (tab. č. 1 přílohy č. 2)	Kč/ m ²	1 380	
Výpočet Základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3 oceňovací vyhlášky)			
Koeficient velikosti obce	O ₁	III.	0,70
Koef. hospodářsko-správního významu obce	O ₂	IV.	0,60
Koeficient polohy obce	O ₃	I.	1,05
Koef. technická infrastruktura v obci	O ₄	I.	1,00
Koef. dopravní obslužnosti obce	O ₅	I.	1,00
Koef. občanské vybavenosti v obci	O ₆	I.	1,00

$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/ m ²	608,58	
Výpočet základní ceny upravené (dle § 4 a přílohy 3 oceňovací vyhlášky)			
Situace na dílčím trhu s nemov. věcmi	P ₁	III.	0,03
Vlastnické vztahy	P ₂	V.	0,00
Změny v okolí	P ₃	II.	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II.	0,00
Ostatní neuvedené	P ₅	II.	0,00
Povodňové riziko	P ₆	IV.	1,00
Index trhu $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	I _T	1,030	
Geometrický tvar pozemku a velikost	P ₁	II.	0,00
Svažitost pozemku a expozice	P ₂	IV.	0,00
Ztížené základové podmínky	P ₃	III.	0,00
Ochranná pásma	P ₄	I.	0,00
Omezení užívání pozemku	P ₅	I.	0,00
Ostatní neuvedené	P ₆	II.	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	I _O	1,000	
Druh a účel užití stavby	P ₁	III.	1,01
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	I.	0,03
Poloha pozemku v obci	P ₃	III.	-0,01
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	P ₄	I.	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku	P ₅	I.	0,00
Dopravní dostupnost k pozemku	P ₆	VII.	0,00
Osobní hromadná doprava	P ₇	III.	0,01

Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	P_8	II.	0,00
Obyvatelstvo	P_9	II.	0,00
Nezaměstnanost	P_{10}	III.	0,02
Vlivy ostatní neuvedené (velká oblíbenost pro rezidenční bydlení v dostupnosti Brna)	P_{11}	II.	0,10
Index polohy $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	I_p	1,162	
$I = I_T \times I_O \times I_p$	I	1,197	
$ZCU = ZC \times I \times 0,3$ (§ 9, odst.4 ZOM)	ZCU	218,54 Kč/m²	
Cena celkem	Cc	171 770 Kč	

Pozn. V oblasti je plánovaná výstavba více rodinných domů včetně zázemí v sousedním území obce – lokalita Pod Paloukem a další rozvoj území.

3.2.3. Stanovení zjištěné ceny nezastavěného stavebního pozemku

V oceňovací vyhlášce č. 441/2013 k zákonu o oceňování majetku je uvedeno v § 9 odst. 4, že základní cena upravená pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 ZOM stavební, který je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, se zjištěná cena určí jako cena podle § 4 odst. 1 ZOM vynásobená koeficientem 0,30. Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč/m². Přepokladem je budoucí výstavba rodinného domu na daném pozemku. Po uvážení si autor této práce vybral obec Podolí, která je nevyjmenovaná obec dle § 3 a základní cena se stanoví ze ZC_v vynásobením příslušnými koeficienty O_{1-6} dle tabulky č. 2 přílohy č. 2. Stanovení ceny zjištěné s výše popsáním postupem pro pozemek p. č. 945/116 k.ú. Podolí u Brna je uveden níže, viz **Tabulka 3**.

Tabulka 3 – Stanovení ceny zjištěné u nezastavěného stavebního pozemku

Pozemek v k.ú. Podolí u Brna	p. č. 945/116		
Druh pozemku	Plocha určená k zastavění dle ÚP		
Výměra	m ²	786	
Kraj		Jihomoravský	
Okres		Brno – venkov	
Obec		Podolí	
Katastrální území		Podolí u Brna	
Počet obyvatel obce		1 426	
ZC _v (tab. č. 1 přílohy č. 2)	Kč/ m ²	1 380	
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3 oceňovací vyhlášky)			
Koeficient velikosti obce	O ₁	III.	0,70
Koef. hospodářsko-správního významu obce	O ₂	IV.	0,60
Koeficient polohy obce	O ₃	I.	1,05
Koef. technická infrastruktura v obci	O ₄	I.	1,00
Koef. dopravní obslužnosti obce	O ₅	I.	1,00
Koef. občanské vybavenosti v obci	O ₆	I.	1,00
ZC = ZC _v × O ₁ × O ₂ × O ₃ × O ₄ × O ₅ × O ₆	Kč/ m ²	608,58	
Výpočet základní ceny upravené (dle § 4 a přílohy 3 oceňovací vyhlášky)			
Situace na dílčím trhu s nem. věcmi	P ₁	III.	0,03
Vlastnické vztahy	P ₂	V.	0,00
Změny v okolí	P ₃	II.	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II.	0,00
Ostatní neuvedené	P ₅	II.	0,00
Povodňové riziko	P ₆	IV.	1,00
Index trhu $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	I _T	1,030	

Geometrický tvar pozemku a velikost	P ₁	II.	0,00
Svažitost pozemku a expozice	P ₂	IV.	0,00
Ztížené základové podmínky	P ₃	III.	0,00
Ochranná pásma	P ₄	I.	0,00
Omezení užívání pozemku	P ₅	I.	0,00
Ostatní neuvedené	P ₆	II.	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	I_o	1,000	
Druh a účel užití stavby	P ₁	III.	1,01
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	I.	0,03
Poloha pozemku v obci	P ₃	III.	-0,01
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	P ₄	I.	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku	P ₅	I.	0,00
Dopravní dostupnost k pozemku	P ₆	VII.	0,00
Osobní hromadná doprava	P ₇	III.	0,01
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	P ₈	II.	0,00
Obyvatelstvo	P ₉	II.	0,00
Nezaměstnanost	P ₁₀	III.	0,02
Vlivy ostatní neuvedené (velká oblíbenost pro rezidenční bydlení v dostupnosti Brna)	P ₁₁	II.	0,10
Index polohy $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	I_p	1,162	
I = I_T × I_o × I_p	I	1,197	
ZCU = ZC × I	ZCU	728,97 Kč/m²	
Cena celkem	Cc	572 970 Kč	

3.2.4. Přehled zjištěných cen pozemku p. č. 945/116, k. ú. Podolí u Brna

Ceny zjištěné, stanovené dle ZOM a příslušné oceňovací vyhlášky, pro případový pozemek par. č. 945/116 v k.ú. Podolí u Brna, obce Podolí jsou přehledně shrnuty v **Tabulce 4**. Ceny jsou vyjádřeny také poměrem podle Kč/m² pozemku, kde základem pro porovnání je cena zemědělského pozemku odpovídající hodnotě 100%.

Tabulka 4 – Přehled zjištěných cen pozemku p. č. 945/116, k. ú. Podolí u Brna dle stupně zatřídění pozemku v územním plánování

Zjištěná cena pozemku – přehled					
Pozemek p. č.	Výměra [m²]	St. zatřídění pozemku v územním plánování	Cena [Kč/m²]	Cena celkem [Kč]	Poměr [%]
945/116	786	zemědělský pozemek	40	31 530	100
		jiný (k zastavění dle ÚP)	219	171 770	545
		stavební pozemek	729	572 970	1 817



3.3. Stanovení obvyklé ceny pozemku



Při volbě způsobu stanovení obvyklé ceny je potřeba analyzovat teoretickou použitelnost všech v praxi běžně používaných metod ocenění popsaných v odstavci 2.2. kapitoli 2 této diplomové práce. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je modelový soubor tří pozemků, ke kterým je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných srovnávacích pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), autor určil jako nejvhodnější pro ocenění použít metodu komparativní. Tato metoda v praxi přináší nejkvalitnější a nejpřesnější výsledky.



Ocenění na základě přímé porovnávací metody uvozuje vytvoření databáze pozemků z realitní inzerce. Inzerce je zveřejněna na internetu na stránkách jednotlivých realitních kanceláří anebo na serverech sdružujících inzerci více realitních kanceláří. Pro vytvoření kvalitní databáze bylo potřeba dlouhodobé sledování inzerce a průběžného vyhodnocování informací uvedených v ní. Velký počet inzerce nebyl do databáze zanesen, jelikož data v jednotlivých inzerátech byla nepřesná, nejednoznačná a nebo nepravdivá. Nová možnost Katastru nemovitostí zobrazování zapsaných cenových údajů u nemovitých věcí, zavedená novelou KZ s účinností od 1.1.2014, umožnila zkvalitnění a zpřesnění dat vkládaných do databáze srovnávacích nemovitostí. Výsledkem je vytvoření tří ucelých databází v lokalitách blízkých obci Podolí pro stanovení ceny obvyklé zemědělského pozemku, pozemku určeného územním plánem k zastavění a pozemku stavebního.

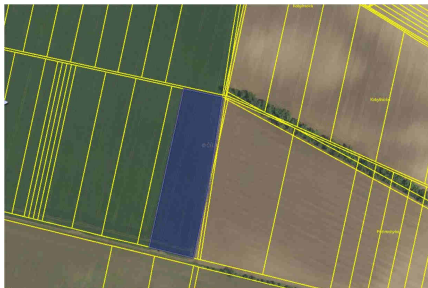
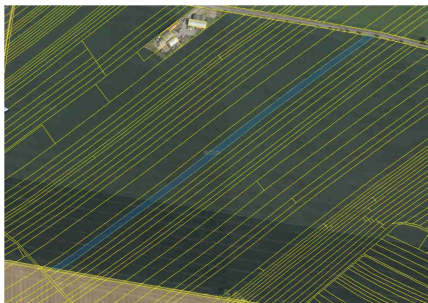
3.3.1. Stanovení obvyklé ceny zemědělského pozemku



Databáze zemědělských pozemků

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
1.	k.ú.	Velatice	15 922	605 036	38
	druh pozemku	orná půda			
	kód zakázky	136457			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	21.7.2017			
	popis				
	Prodej 15 922 m ² zemědělských pozemků - orná půda v katastru obce Velatice, okres Brno-venkov. Parcela je široká 32 m a dlouhá 493 m, je přístupná z asfaltové komunikace, cca 480 m od obce, 1 000 m od zemědělského areálu.				
					
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
2.	k.ú.	Ochoz u Brna	1 954	195 400	100
	druh pozemku	orná půda			
	kód zakázky	-			
	realitní server	www.pozemky.cz			
	datum aktualizace	4.2.2017			
	popis				
	K prodeji pozemek o celkové výměře 1 954 m ² v katastrálním území Ochoz u Brna v okrese Brno-venkov. Jedná se o ornou půdu na zemědělských plochách. Pozemek je mírně svažitý a přístupný z cesty. Nachází se na severovýchodě obce Ochoz u Brna. Pozemek je v současné době obděláván.				
					

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
3.	k.ú.	Ochoz u Brna	4 286	342 880	80
	druh pozemku	orná půda			
	kód zakázky	B30059HB			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	10.4.2017			
	popis				
	Nabídka k prodeji zemědělského pozemku v katastrálním území Ochoz u Brna. Předmětem prodeje je parcela pravidelného tvaru o ploše 4 286 m ² orné půdy navazující na zástavbu obce. Pozemek je v současné době obhospodařován a přihlášen v LPIS. Není zatížen žádným věcným břemenem.				
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
4.			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
	k.ú.	Sivice	1 122	168 300	150
	druh pozemku	orná půda			
	kód zakázky	-			
	realitní server	www.pozemky.cz			
	datum aktualizace	leden 2017			
	popis				
Nabídka k prodeji: pozemek v k.ú. Sivice, okres Brno-venkov. Jedná se o ornou půdu s celkovou výměrou 1 122 m ² . Pozemek je svažitý, přístupný z cesty.					

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
5.	k.ú.	Hostěnice	4 816	481 600	100
	druh pozemku	trvalý travní porost			
	kód zakázky	0944			
	realitní server	www.orcareality.cz			
	datum aktualizace	31.5.2017			
	popis				
	Nabízíme k prodeji pozemek v k.ú. Hostěnice. Jedná se o trvalý travní porost s podílovou výměrou 4 816 m ² . Pozemek je mírně svažitý, přístupný z cesty. Dle územního plánu se jedná o plochy zemědělské nezastavěného území, lokální biokoridor.				
					
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
6.	k.ú.	Hostěnice	1 177	176 550	150
	druh pozemku	orná půda			
	kód zakázky	0964			
	realitní server	www.orcareality.cz			
	datum aktualizace	31.5.2017			
	popis				
	Nabízíme ornou půdu v k.ú. Hostěnice. Celková výměra pozemku je 1 177 m ² . Dle územního plánu se jedná o plochy zemědělské.				
					

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
7.	k.ú.	Kobylnice u Brna	15 707	706 815	45
	druh pozemku	orná půda			
	kód zakázky	077-N03237			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	19.4.2017			
	popis				
	Nabízíme k prodeji dvě pole v katastrálním území Kobylnice u Brna. Obě pole jsou dostupná příjezdovými cestami. Pole č. 1 - pod Mohylou - jedná se o hlubokou černozem, středně těžkou, v úplné rovině. K poli vede příjezdová cesta buď od Kobylnice nebo od Mohly míru. Přímo u pole je vlastní cesta – ostatní plocha 442 m ² , která je součástí prodeje a část větrolamu 7 m ² . Plocha celkem 14 559 m ² . Pole č. 2, lokalita Na Rybníku - je dostupné taktéž příjezdovou cestou ze dvou směrů od silnice. Plocha je 1 148 m ² . Jedná se o hlubokou černici na nivních uloženinách, spraších, v rovině. Obě pole vyjma větrolamu jsou v současné době propachtována.				
					
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
8.	k.ú.	Šlapanice u Brna	9 935	697 875	70
	druh pozemku	orná půda			
	kód zakázky	N00110			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	8.5.2017			
	popis				
	Nabízíme prodej pozemků p.č. 2953/2xy, p.č. 2978/2xy a 2970/5x ve Šlapanicích o celkové výměře 9 935 m ² . Pozemek se nachází v pravo po výjezdu ze Šlapanic směrem do Jiříkovic v lokalitě zvané Široká pole. Průměrná šíře je 13 m a délka asi 820 m.				
					

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
9.	k.ú.	Podolí u Brna	2 902	690 000	238
	druh pozemku	orná půda			
	kód zakázky	003N038842			
	realitní server	www.realitymix.cz			
	datum aktualizace	15.6.2017			
	popis				
	V obci Podolí u Brna nabízíme k prodeji pozemek na hranici stávající bytové zástavby. Rovinatý pozemek o ploše 2 902 m ² se nachází v klidném místě bez provozu, je vhodný pro budoucí výstavbu, jako investice. Velmi dobrá dostupnost, během dvou minut dosah na D1, 3 minuty do Líšně.				
					
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
10.	k.ú.	Slavkov u Brna	9 572	861 480	90
	druh pozemku	Orná půda			
	kód zakázky	24608			
	realitní server	www.farmy.cz			
	datum aktualizace	15.9.2017			
	popis				
	Nabízíme k prodeji dva zemědělské pozemky ve Slavkově u Brna, v okrese Vyškov. Nabídka tvoří 6 053 m ² orné půdy v mírném svahu a rovinatý pozemek 3 519 m ² orné půdy. K oběma pozemkům vede zpevněná cesta. Veškerá výměra je obdělávána a přihlášena v LPIS.				
					

Na základě parametrického Grubsova testu byl z databáze zemědělských pozemků vyloučen pozemek č. 9 v Podolí s cenou 238 Kč/m² jako pozemek s odlehlou hodnotou v daném soboru prvků, viz Příloha B.

Srovnání v **Tabulce 5** je provedeno přímou multikriteriální porovnávací metodou. Ceny zapsané do databáze pozemků jsou násobeny redukovacím koeficientem zohledňujícím zdroj pramene ceny (KRC) tak, aby co nejlépe reflektovaly realizovatelné prodejní ceny na trhu, resp. ceny obvyklé. Koeficient KRC byl totožný u všech srovnávacích pozemků, hodnota stanovena na 0,80. Dílčí odlišnosti mezi oceňovaným pozemkem a pozemky srovnávacími jsou zohledněny za použití jednotlivých koeficientů K1 až K5. Koeficienty zohledňují postupně velikost pozemku, atraktivnost lokality, přístup a dopravní dostupnost k pozemku, vzdálenost inženýrských sítí od hranice pozemku a případné jiné specifické vlastnosti pozemků.

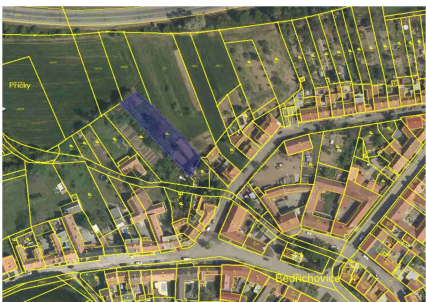

Tabulka 5 – Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti pro zemědělský pozemek



Číslo pozemku	Obec / městská část	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Přístup, dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek	Podolí	786	Orná půda	Asfaltová komunikace, 700 m MHD	Na hranici pozemku	Rovinatý, u RD zástavby
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Velatice	15 922	Orná půda	Asfaltová komunikace	Nejsou	-
2	Ochoz u Brna	1 954	Orná půda	Asfaltová komunikace	Pouze elektřina v cestě	Rovinatý, u chatové zástavby
3	Ochoz u Brna	4 286	Orná půda	Bez přístupu	Nejsou	-
4	Sivice	1 122	Orná půda	Nezpevněná cesta, vlak. nádraží 250m	Nejsou	Svažitý
5	Hostěnice	4 816	Trv. travní porost	Asfaltová cesta	Nejsou	Mírně svažitý
6	Hostěnice	1 177	Orná půda	Bez přístupu	Nejsou	-
7	Kobylnice u Brna	15 707	Orná půda	Asfaltová komunikace	Nejsou	Rovinaté
8	Šlapanice u Brna	9 935	Orná půda	Asfaltová komunikace	Nejsou	Šíře 13 m
10	Brno – Líšeň	9 572	Orná půda	Zpevněná komunikace	Nejsou	Rovinatý



Číslo pozemku	Požadovaná jednotková cena srovnávacího pozemku [Kč/m²]	Koef. zdroje inform <i>KRC</i>	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m²]	<i>K1</i>	<i>K2</i>	<i>K3</i>	<i>K4</i>	<i>K5</i>	<i>IO</i>	Jednotková tržní cena pozemku [Kč/m²]
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	38	0,80	30	1,15	0,97	1,00	0,70	1,00	0,78	39
2	100	0,80	80	1,10	1,00	1,00	0,90	1,10	1,09	73
3	80	0,80	64	1,13	1,00	0,85	0,70	1,00	0,67	95
4	150	0,80	120	1,05	0,97	0,95	0,70	0,98	0,66	181
5	100	0,80	80	1,13	0,97	1,00	0,70	0,99	0,76	105
6	150	0,80	120	1,05	0,97	0,85	0,70	1,00	0,61	198
7	45	0,80	36	1,15	0,98	1,00	0,70	1,00	0,79	46
8	70	0,80	56	1,15	1,00	1,00	0,70	0,98	0,79	71
10	90	0,80	585	1,15	1,05	1,00	0,70	1,00	0,85	85
Celkem průměr									Ø	99
Minimum									min	39
Maximum									max	198
Směrodatná výběrová odchylka									s	55
Průměr bez směrodatné odchylky									[Kč/m²]	44
Průměr se směrodatnou odchylkou									[Kč/m²]	155
Jednotkové tržní ceny									[Kč/m²]	100
Tržní cena oceňovaného zemědělského pozemku p. č. 945/116 v k.ú. Podolí u Brna									[Kč]	78 600
Legenda:										
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku									
K2	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)									
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku									
K4	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (inženýrské sítě)									
K5	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší K5 > 1 – horší K5 < 1)									
KRC	Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u ceny z inzerce přiměřeně nižší									
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)							
	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku se vypočte jako podíl jednotkové tržní ceny srovnávacího pozemku a indexu odlišnosti.									



3.3.2. Stanovení obvyklé ceny pozemku určeného k zastavění územním plánem

Databáze pozemků určených k zastavění územním plánem

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
1.	k.ú.	Bedřichovice	1 472	2 796 800	1 900
	druh pozemku	zahrada			
	využitelnost	zastavitelné dle ÚP			
	kód zakázky	4226273628			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	31.5.2017			
	popis				
	Stavební pozemek v Bedřichovicích s vlastní studnou na pozemku. Na hranici pozemku IS. Pozemek se nachází v klidné části středu obce se základní občanskou vybaveností. Pozemek určený k výstavbě RD v k.ú. Bedřichovice. Všechny IS na hranici pozemku, ke kterému vede asfaltová silnice. Výborná dostupnost do centra Brna				
					
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
2.	k.ú.	Sivice	1 967	2 500 000	1 271
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	zastavitelné dle ÚP			
	kód zakázky	00104			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	5.6.2017			
	popis				
	K prodeji rovinatý pozemek na západním okraji obce Sivice přiléhající k místní komunikaci. V okolí se nacházejí další parcely k výstavbě rodinných domů. Díky své poloze je z pozemku výhled do obce i do okolí, jedná se o velmi klidné místo bez frekventované komunikace. Nabízený pozemek má trojúhelníkový tvar, skládá se ze tří parcel, celková výměra činí 1 967 m ² . Pozemek je dle ÚP určen k výstavbě rodinných domů. IS jsou vedeny nedaleko pozemku v komunikaci. Kanalizace cca 10 -15 m od pozemku – připravuje se prodloužení řádu k dalším stavebním parcelám v okolí, elektrická energie v dosahu přes komunikaci, obecní vodovod nyní ca 60 m od pozemku. Pozemek je přístupný ze dvou stran po zpevněné obecní cestě. Možnost výstavby jednoho nebo více rodinných domů.				
					

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
3.	k.ú.	Holubice	1 295	2 059 050	1 590
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	zastavitelné dle ÚP			
	kód zakázky	3059102044			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	9.5.2017			
	popis				
	Nabízíme k prodeji jedinečný stavební pozemek o výměře 1295 m ² v klidné části obce Holubice, která je ideální příležitostí pro Vaše nové bydlení. Územním plánem je pozemek určen pro výstavbu rodinných domů. Šířka pozemku je v nejužším místě 16,62 m, délka cca 74 m. Výhodou jsou dva přístupy na pozemek. Jeden z přední části z obecní komunikace a druhý ze zadní části z nezpevněné polní cesty. Elektřina, voda a kanalizace jsou cca 30 m od pozemku a budou dobudovány v polovině roku 2017. Podmínkou pro převod pozemků bude přivedení sítí na pozemek pro maximální jistotu kupujícího.				
					
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
4.	k.ú.	Holubice	2 412	3 618 000	1 500
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	zastavitelné dle ÚP			
	kód zakázky	81			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	21.4.2017			
	popis				
	Se souhlasem majitele nabízíme dva pozemky (2 412m ² a 1 383m ²) v obci Holubice. Rozměry pozemků jsou ca 16 (17) m a 22 (25) m šíře a cca od 88 m do 117 m délky. Sítě jsou na hranici pozemků. Holubice se nacházejí na jižní Moravě asi 15 kilometrů východně od Brna. Okraj katastrálního území protíná dálnice D1 Brno-Vyškov s odbočkou na Slavkov u Brna. Obcí vede jednokolejná žel. trať Brno-Přerov. Obec je umístěna v kopcovitém, členitém terénu, 229 m nad mořem. Středem obce je náves s kaplí sv. Gottharda (18. stol.) a s hostincem. V místě je škola s mateřskou školkou, pošta, zdravotní ordinace, budova Obecního úřadu, sportovní hala, dva obchody s potravinami, dvě putyky, kulturní centrum.				
					

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
5.	k.ú.	Podolí u Brna	4 626	12 952 800	2 800
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	zastavitelné dle ÚP			
	kód zakázky	0400			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	31.5.2017			
	popis				
Nabízíme ke koupi rovinatý pozemek ve velmi lukrativní, vyhledávané a žádané lokalitě, v Podolí. Pozemek má celkovou plochu 4 626 m ² a v územním plánu je určen k výstavbě rodinných domů. Sítě jsou v dosahu. Na druhé straně cesty je již výstavba domů zahájena. Obec Podolí u Brna je od Brna vzdálena 5 km a do obce zajíždí i noční spoje. V obci se nachází mateřská škola, základní škola, obchody, pošta a lékaři					
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
6.	k.ú.	Ochoz u Brna	1 026	2 600 000	2 534
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	zastavitelné dle ÚP			
	kód zakázky	P-1662			
	realitní server	www.dvorakreality.cz			
	datum aktualizace	12.3.2017			
	popis				
Nabízíme stavební pozemek v Ochozi u Brna s výhledem do lesů, který je územním plánem určen ke stavbě RD. Napojení na veškeré sítě přes v komunikaci u pozemku (vodovod, elektrina, kanalizace a plyn). Uliční šíře 17,5 m, pozemek se vzdáleností od komunikace klesá a zvětšuje se svažítost. Velice dobrá dostupnost do města Brna. Plná občanská vybavenost obce - MŠ, ZŠ, restaurace, pošta, potraviny, stavebniny, ordinace stomatologa a praktického lékaře. Do obce zasahuje oblast Moravského krasu.					

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
7.	k.ú.	Ochoz u Brna	1 083	2 060 000	1 902
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	zastavitelné dle ÚP			
	kód zakázky	502771			
	realitní server	www.pozemky.cz			
	datum aktualizace	8.5.2017			
	popis				
Prodej stavebního pozemku o velikosti 1.083 m ² . Pozemek je v územním plánu vedený jako stavební. Pozemek se nachází v intravilánu obce se šířkou 8 m, vhodné k výstavbě řadového domu s dobrým přístupem po zpevněné cestě. Veškeré inženýrské sítě jsou na sousedním pozemku.					
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
8.	k.ú.	Podolí u Brna	930	1 870 000	2 011
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	zastavitelné dle ÚP			
	kód zakázky	RD0144			
	realitní server	www.rdreality.cz			
	datum aktualizace	28.1.2017			
	popis				
Nabízíme pěkný stavební pozemek o výměře 930m ² / 1.870.000 Kč (dle informací ze stavebního úřadu lze na parcele postavit 2 RD). Parcely je nutné před prodejem geometricky zaměřit. Dle existující studie mohou mít domy max. jedno nadzemní podlaží, případně 1.NP + obytné podkroví. Elektřina se nachází na hranici pozemku, ostatní sítě vč. požárního hydrantu cca 200 m. Dostupnost je 10 min. autem do Brna, návaznost na D1, obec má kompletní občanskou vybavenost (školka, škola do 5. ročníku, domov důchodců, cyklostezky...)					

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
9.	k.ú.	Ochoz u Brna	1 715	3 258 500	1 900
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	zastavitelné dle ÚP			
	kód zakázky	M2UyN2Q			
	realitní server	www.nemovitosti-brno.com			
	datum aktualizace	8.5.2017			
	popis				
	Nabízíme stavební pozemek (komunikací bude rozdělen na dva P1 a P2) pod lesem v klidné části obce Ochoz u Brna. Pozemek je mírně svažitý s orientací na západ. Dle územního plánu a vyjádření obecního úřadu bude přivedena komunikace a inženýrské sítě. Ochoz u Brna se nachází 15km severovýchodně od Brna, na okraji Moravského krasu, obklopena krásnou přírodou. Nedaleko se nachází i rybník Hádek a údolí Říčky. V obci je veškerá občanská vybavenost včetně pošty, školky a školy. Spojení s městem autobusem IDS.				
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
10.	k.ú.	Kanice	6 136	6 136 000	1 000
	druh pozemku	trvalý travní porost			
	využitelnost	zastavitelné dle ÚP			
	kód zakázky	N/RSB/16331/17			
	realitní server	www.reality.idnes.cz			
	datum aktualizace	14.6.2017			
	popis				
	Prodej většího pozemku vhodného ke stavbě tří rodinných domů (1 717 m ² ; 1 103 m ² ; 1 069 m ²) a menšího bytového domu (2 247 m ²). Na hranici pozemku jsou veškeré IS. Pozemek se nachází na okraji obce v krásném lesnatém prostředí severovýchodním směrem od Brna. Pozemek celkem: 6 136 m ²				

Na základě parametrického Grubsova testu nebyl z databáze pozemků určených k zastavění vyloučen žádný pozemek, viz PŘÍLOHA C.

Srovnání v **Tabulce 6** je provedeno přímou multikriteriální porovnávací metodou. Ceny zapsané do databáze pozemků jsou násobeny redukujícím koeficientem

KRC zohledňujícím zdroj pramene ceny tak, aby co nejlépe reflektovaly realizovatelné prodejní ceny na trhu, resp. ceny obvyklé. Ve dvou případech pro srovnávací pozemky č. 5 a č. 9 byl koeficient KRC nastaven na hodnotu 0,65, kdy tyto pozemky byly v inzerci déle než půl roku a jejich prodej se nakonec neuskutečnil. Dílčí odlišnosti mezi oceňovaným pozemkem a pozemky srovnávacími jsou zohledněny za použití jednotlivých koeficientů K1 až K5. Koeficienty zohledňují postupně velikost pozemku, atraktivnost lokality, přístup a dopravní dostupnost k pozemku, vzdálenost inženýrských sítí od hranice pozemku a případné jiné specifické vlastnosti pozemků určený územním plánem k zastavění.

Tabulka 6 – Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti pro pozemek určený územním plánem k zastavění



Číslo pozem.	Obec	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Přístup, dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozem.	Podolí	786	Orná půda	Asfaltová komunikace, 700 m MHD	Na hranici pozemku	Rovinatý, u RD zástavby
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Bedřichovice	1 472	Zahrada	Bez zpevněné cesty, cesta 10 m od hranice poz.	Veškeré IS 10 m od pozemku	Studna u pozemku
2	Sivice	1 967	Orná půda	Asfaltová komunikace	Voda 60 m kanalizace 15 m elektř. 5 m	Trojúhelníkový tvar pozemku
3	Holubice	1 295	Orná půda	Asfaltová komunikace	Elektřina, voda, kanalizace 30 m	Klidná část obce
4	Holubice	2 412	Orná půda	Asfaltová komunikace	Veškeré IS na hranici pozm.	Ochranné pásmo dráhy/železnice
5	Podolí u Brna	4 626	Orná půda	Nezpevněná komunikace	Veškeré IS vzdáleny 250 m	Sítě nutno vést přes cizí pozemek
6	Ochoz u Brna	1 026	Orná půda	Asfaltová komunikace	Veškeré IS na hranici pozm.	Svažitý pozemek
7	Ochoz u Brna	1 083	Orná půda	Zpevněná cesta	Veškeré IS na soused. pozem.	Šíře 8m, řadový RD
8	Podolí u Brna	930	Orná půda	Nezpevněná komunikace	Veškeré IS vzdáleny 200 m	-
9	Ochoz u Brna	1 715	Orná půda	Bez přístupu	Bez přímého napojení na IS	Sítě nutno vést přes cizí pozemek
10	Kanice	6 136	Trv. travní porost	Asfaltová komunikace	Veškeré IS na hranici pozm.	Pro stavbu 3 RD a 1 BD, svažitý pozm.


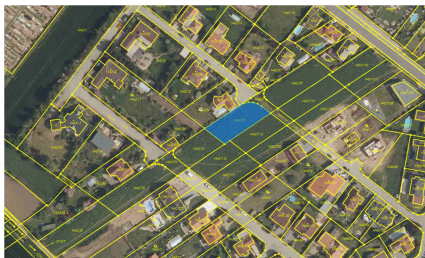
Číslo pozemku	Požadovaná jednotková cena srovnávacího pozemku [Kč/m ²]	Koef. zdroje informace <i>KRC</i>	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²]	<i>K1</i>	<i>K2</i>	<i>K3</i>	<i>K4</i>	<i>K5</i>	<i>IO</i>	Jednotková tržní cena pozemku [Kč/m ²]
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	1 900	0,80	1 520	1,15	0,98	0,95	0,90	0,90	0,87	1 753
2	1 271	0,80	1 017	1,17	0,92	1,00	0,65	0,95	0,66	1 530
3	1 590	0,80	1 272	1,13	0,95	1,00	0,80	1,00	0,86	1 481
4	1 500	0,80	1 200	1,18	0,95	1,00	1,00	0,90	1,01	1 189
5	2 800	0,65	2 240	1,20	1,00	0,85	0,65	0,90	0,60	3 050
6	2 534	1,00	2 534	1,10	1,01	1,00	1,00	1,05	1,17	2 172
7	1 902	0,80	1 522	1,10	1,01	1,00	0,98	0,95	1,03	1 471
8	2 011	0,80	1 609	1,05	1,00	0,85	0,65	1,00	0,58	2 773
9	1 900	0,65	1 235	1,16	1,01	0,80	0,65	0,75	0,46	2 703
10	1 000	0,80	800	1,20	0,95	1,00	1,00	1,00	1,14	702
Celkem průměr									Ø	1 882
Minimum									min	702
Maximum									max	3 050
Směrodatná výběrová odchylka									s	764
Průměr bez směrodatné odchylky									[Kč/m ²]	1 118
Průměr se směrodatnou odchylkou									[Kč/m ²]	2 647
Jednotkové tržní ceny									[Kč/m ²]	1 890
Tržní cena oceňovaného pozemku p. č. 945/116 k zastavění dle ÚP v k.ú. Podolí u Brna									[Kč]	1 485 540
<i>Legenda:</i>										
<i>K1</i>	Koeficient úpravy na velikost pozemku									
<i>K2</i>	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)									
<i>K3</i>	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku									
<i>K4</i>	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (inženýrské sítě)									
<i>K5</i>	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší $K5 > 1$ – horší $K5 < 1$)									
<i>KRC</i>	Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: $K = 1,00$, u ceny z inzerce přiměřeně nižší									
<i>IO</i>	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$									
	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku se vypočte jako podíl jednotkové tržní ceny srovnávacího pozemku a indexu odlišnosti.									



3.3.3. Stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku

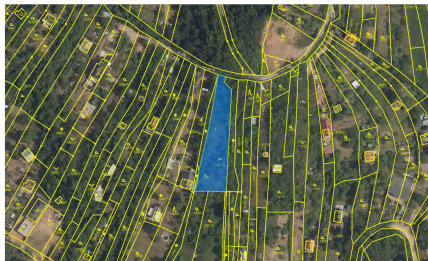

Databáze stavebních pozemků

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
1.	k.ú.	Ochoz u Brna	909	4 000 000	4 400
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	stavební pozemek			
	kód zakázky	-			
	realitní server	www.ochozskalky.cz			
	datum aktualizace				
	popis				
	V lokalitě Pod skalkou se nabízí 23 stavebních pozemků o velikostech 650 až 1086 m ² umístěných v mírně svažitém terénu. Ke každému z nabízených pozemků jsou nachystány inženýrské sítě jako je vodovod, splašková kanalizace, plynovod a elektřina. Přístupové cesty jsou řešeny nově vybudovanými komunikacemi s chodníky pro pěší a veřejným osvětlením. Pro celou lokalitu je vypracován regulační plán, který zajišťuje splynutí nově budované zástavby s tou stávající. Pozn. Prodeje realizované leden – září 2017.				
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
2.	k.ú.	Líšeň	229	2 300 000	10 044
	druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří			
	využitelnost	stavební pozemek			
	kód zakázky	REALITYMIX-6236/2308			
	realitní server	www.realitymix.cz			
	datum aktualizace	25.6.2017			
	popis				
	Stavební pozemek o ploše 229 m ² se nachází ve staré Líšni. Pozemek je situován v mírném svahu 1:14, zarostlý náletovými dřevinami. Na pozemku lze postavit objekt k bydlení i podnikání (komerční část do 50%) Stavební odbor ÚMČ Brno-Líšeň již vydal oficiální Územně plánovací informaci, kde potvrdil přepočet indexu podlažní plochy IPP = 0,443 a možné plochy 1.NP 101 m ² , suterén až 229 m ² , podkroví 67 m ² plně podlažní plochy, celkem 398 m ² .				

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
3.	k.ú.	Mokrá-Horákov	725	2 450 000	3 379
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	stavební pozemek			
	kód zakázky	146189			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	17.6.2017			
	popis				
	Exkluzivně nabízíme stavební pozemek o velikosti 725 m ² v obci Mokrá-Horákov. Na pozemek bylo vydáno stavební povolení. Pozemek má šíři 10 m a je na něj možný přístup po asfaltové cestě z obou stran. Pozemek je mírně svažitý - orientace na jihozápad. K dispozici je i projektová dokumentace, která byla předložena stavebnímu úřadu a je schválena. Všechny sítě na hranici pozemku. Dům má sjednanou výjimku od sousedních parcel, může být situován až na hranice sousedních pozemků. Před domem předsunuta dvougaráž. V obci je veškerá občanská vybavenost, v těsné blízkosti koupaliště. Obec je vzdálena 16 km od centra Brna, dojezdová vzdálenost autem 22 min.				
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
4.	k.ú.	Jiříkovice	821	2 500 000	3 045
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	stavební pozemek			
	kód zakázky	83888			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	22.4.2017			
	popis				
	K prodeji nabízíme stavební pozemek v Jiříkovicích, okres Brno-venkov. Pozemek je určen pro stavbu rodinného domu (vydáno územní rozhodnutí), jeho celková výměra činí 821 m ² . Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkové tvaru s uliční šíří 16 m. K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě na pozemku, dokončené chodníky, oplocení od sousedů ze dvou stran. Pozemek je situován v klidné okrajové části obce v nové zástavbě, s výhledem do krajiny. V těsné blízkosti se nachází škola, školka, obchod s potravinami. Výborná dostupnost do Brna (10 km). Pozn. Prodej realizován září 2017				

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
5.	k.ú.	Bílovice nad Svitavou	1 053	7 581 600	7 200
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	stavební pozemek			
	kód zakázky	Pozemky Bílovice			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	5.9.2017			
	popis				
	Nabízíme k prodeji stavební pozemky v Bílovicích nad Svitavou. Pozemky jsou vhodné pro samostatně stojící rodinné domy. Pozemky jsou připravené k okamžité výstavbě - již na ně byla vypracována studie zastavění a vydáno územní rozhodnutí. Jsou přichystané komunikace (příjezdová cesta, chodníky) a veškeré inženýrské sítě. K dispozici pozemky od 494m ² -1072m ² . Z Bílovic je dobrá dostupnost do Brna (autem 15min), bus 75, vlak. Občanská vybavenost: radnice, pošta,MŠ, ZŠ,potraviny, cukrárna, restaurace. Pozn. prodeje realizovány v září 2017.				
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
6.	k.ú.	Troubsko	699	2 446 500	3 500
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	stavební pozemek			
	kód zakázky	006481pd			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	25.8.2017			
	popis				
	Prodej přímo od majitele. Nabízím prodej stavebního pozemku o výměře 699 m ² v obci Troubsko u Brna. Pozemek je podle platného územního plánu určen ke stavbě RD. Pozemek se nachází v části obce, kde již jsou zbudované další novostavby RD. Jedná se o rovinatý pozemek. Orientace pozemku (slunné, klidné místo). IS na hranici pozemku. Příjezd k pozemku po zpevněné komunikaci. Výborná dopravní dostupnost do Brna (MHD, auto, D1). Do obce je výborné autobusové spojení.				

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
7.	k.ú.	Líšeň	478	4 780 000	10 000
	druh pozemku	zahrada			
	využitelnost	stavební pozemek			
	kód zakázky	115417436			
	realitní server	www.sreality.cz			
	datum aktualizace	15.9.2017			
	popis				
Exkluzivně nabízíme prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu v Brně-Líšni. Celková výměra 478 m ² . Výborná dostupnost do centra města.Veškeré sítě na pozemku asfaltová komunikace.					
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
8.	k.ú.	Šlapanice u Brna	1 017	6 102 000	6 000
	druh pozemku	orná půda			
	využitelnost	stavební pozemek			
	kód zakázky	-			
	realitní server	bez real. kanceláře			
	datum aktualizace	12.8.2017			
	popis				
Prodej stavebního pozemku o výměře 1 017m ² v obci Šlapanice, k.ú. Šlapanice u Brna. Pozemek je podle platného územního plánu určen ke stavbě RD. Pozemek se nachází v části v okrajové části obce, blíže k městu Brnu. Jedná se o rovinatý pozemek s připojením na veškeré IS a také se zpevněnou příjezdovou komunikací. Pozn. Prodej realizován na konci srpna 2017					

č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
9.	k.ú.	Nebovidy	2 500	7 500 000	3 000
	druh pozemku	zahrada			
	využitelnost	stavební pozemek			
	kód zakázky	IDNES-86205			
	realitní server	Reality.iDNES.cz			
	datum aktualizace	16.8.2017			
	popis				
	Prodej, pozemek k bydlení, 2500 m ² , Nebovidy u Brna. Od centra Brna vzdálen 10min. Prodej nádherného stavebního pozemku s ojedinělým výhledem na okolní přírodu v obci Nebovidy vedle Moravan. Pozemek je mírně svažitý a je obdélníkového tvaru o rozměrech přibližně 25 krát 90 m. Asfaltová příjezdová cesta vede skoro až k pozemku. Na pozemku se nachází elektřina a vlastní vrtaná studna s dostatkem vody. Je vyřízeno stavební povolení na velký luxusní moderní dům s plochou střechou, takže se dá ihned stavět.				
č.	informace o pozemku		výměra	cena	cena
			[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
10.	k.ú.	Židlochovice	743	2 550 000	3 432
	druh pozemku	ostatní plocha			
	využitelnost	stavební pozemek			
	kód zakázky	REALITYMIX-RS11516			
	realitní server	www.realtymix.cz			
	datum aktualizace	srpen 2017			
	popis				
	Nabízíme prodej stavebního pozemku o celkové výměře 743 m ² v Židlochovicích, v lokalitě u zámeckého parku. Šířka pozemku činí 17 m, pozemek je rovinatý, příjezd až k pozemku po asfaltové komunikaci. Provedeny terénní úpravy, opěrná zeď, koupací jezírko, studna, elektřina, ostatní sítě na hranici pozemku. Určený pro stavbu domu se sklonitou střechou napojený z jedné strany na sousední dům. Možnost přenechat schválený projekt. Klidná ulice, za pozemkem zeleň. Židlochovice se nacházejí 15 km jižně od Brna, mají kompletní občanskou vybavenost – školky, školy, gymnázium, lékaři, banky, restaurace, obchody.				

Na základě parametrického Grubsova testu nebyl z databáze stavebních pozemků vyloučen žádný pozemek, viz PŘÍLOHA D.

Srovnání v **Tabulce 7** je provedeno přímou multikriteriální porovnávací metodou. Ceny zapsané do databáze pozemků jsou násobeny redukcujícím koeficientem zohledňujícím zdroj pramene ceny tak, aby co nejlépe reflektovaly realizovatné prodejní ceny na trhu, resp. ceny obvyklé. Ve dvou případech pro srovnávací pozemky č. 2 a č. 7 byl koeficient KRC nastaven na hodnotu 0,75, kdy tyto pozemky byly v inzerci déle než půl roku a stále se nabízely k prodeji. Dílčí odlišnosti mezi oceňovaným pozemkem a pozemky srovnávacími jsou zohledněny za použití jednotlivých koeficientů K1 až K5. Koeficienty zohledňují postupně velikost pozemku, atraktivnost lokality, přístup a dopravní dostupnost k pozemku, vzdálenost inženýrských sítí od hranice pozemku a případné jiné specifické vlastnosti pozemků.

Tabulka 7 – Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti pro stavební pozemek

Číslo pozemku	Obec / Městská část	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Přístup, dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek	Podolí	786	Orná půda	Asfaltová komunikace, 700 m MHD	Na hranici pozemku	Rovinatý, u RD zástavby
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Ochoz u Brna	909	Orná půda	Asfaltová komunikace	Na hranici pozemku vč. přípojek	Svažitý poz., regulační plán
2	Líšeň	229	Zastavěná plocha a nádvoří	Asfaltová komunikace	Na hranici pozemku vč. přípojek	Bez zahrady, dům po demolici
3	Mokrá Horákov	725	Orná půda	Asfaltová komunikace	Na hranici pozemku	Svažitý, úzký pozemek
4	Jiříkovice	821	Orná půda	Asfaltová komunikace	Na hranici pozemku	Rovinatý pozemek
5	Břilovice nad Svitavou	1 053	Orná půda	Asfaltová komunikace	Na hranici pozemku	Rovinatý pozemek
6	Troubsko	715	Orná půda	Zámková dlažba	Na hranici pozemku	Kosodélníkový tvar pozemku
7	Líšeň	478	Zahrada	Asfaltová komunikace	Na hranici pozemku	Rovinatý pozemek
8	Šlapanice u Brna	1 017	Orná půda	Asfaltová komunikace	Na hranici pozemku vč. přípojek	Rovinatý pozemek
9	Nebovidy	2 500	Zahrada	Asfaltová komunikace vzdálena 15m	Elektřina a vrtaná studna	Mírně svažitý pozemek
10	Židlochovice	743	Ostatní plocha	Asfaltová komunikace	Na hranici pozemku vč. přípojek	Rovinatý pozemek

Číslo pozemku	Požadovaná jednotková cena srovnávacího pozemku [Kč/m ²]	Koef. zdroje informace <i>KRC</i>	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²]	<i>K1</i>	<i>K2</i>	<i>K3</i>	<i>K4</i>	<i>K5</i>	<i>IO</i>	Jednotková tržní cena pozemku [Kč/m ²]
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	4 400	1,00	4 400	1,05	1,01	1,00	1,01	1,00	1,07	4 108
2	10 044	0,75	7 533	0,70	1,20	1,00	1,01	0,95	0,81	9 346
3	3 379	0,80	2 703	1,00	0,95	1,00	1,00	0,98	0,93	2 904
4	3 045	1,00	3 045	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	3 383
5	7 200	1,00	7 200	1,10	1,01	1,00	1,00	1,00	1,11	6 481
6	3 500	1,00	3 500	0,99	1,00	0,98	1,00	1,00	0,97	3 608
7	10 000	0,75	7 500	0,95	1,20	1,00	1,00	1,00	1,14	6 579
8	6 000	1,00	6 000	1,10	1,03	1,00	1,01	1,00	1,14	5 243
9	2 500	0,80	2 000	1,15	0,90	0,90	0,97	0,98	0,89	2 259
10	3 432	0,80	2 746	1,00	0,85	1,00	1,01	1,00	0,86	3 198
Celkem průměr									Ø	4 711
Minimum									min	2 259
Maximum									max	9 346
Směrodatná výběrová odchylka									s	2 194
Průměr bez směrodatné odchylky									[Kč/m ²]	2 517
Průměr se směrodatnou odchylkou									[Kč/m ²]	6 904
Jednotkové tržní ceny									[Kč/m ²]	4 720
Tržní cena oceňovaného stavebního pozemku p. č. 945/116 v k.ú. Podolí u Brna									[Kč]	3 709 920
<i>Legenda:</i>										
<i>K1</i>	Koeficient úpravy na velikost pozemku									
<i>K2</i>	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)									
<i>K3</i>	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku									
<i>K4</i>	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (inženýrské sítě)									
<i>K5</i>	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší $K5 > 1$ – horší $K5 < 1$)									
<i>KRC</i>	Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: $K = 1,00$, u ceny z inzerce přiměřeně nižší									
<i>IO</i>	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$									
	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku se vypočte jako podíl jednotkové tržní ceny srovnávacího pozemku a indexu odlišnosti.									

3.3.4. Přehled obvyklých cen pozemku p. č. 945/116, k. ú. Podolí

Ceny obvyklé stanovené výpočtem na základě metody přímého porovnání pro případový pozemek par. č. 945/116 v obci Podolí, k.ú. Podolí u Brna jsou přehledně shrnuty v **Tabulce 8**. Ceny jsou vyjádřeny také poměrem podle Kč/m² pozemku, kde základem pro porovnání je cena zemědělského pozemku odpovídající hodnotě 100%.

Tabulka 8 – Přehled obvyklých cen pozemku p. č. 945/116, k. ú. Podolí u Brna dle stupně zatřídění pozemku v územním plánování

Obvyklá cena pozemku – přehled					
Pozemek p. č.	Výměra [m ²]	St. zatřídění pozemku v územním plánování	Cena [Kč/m ²]	Cena celkem [Kč]	Poměr [%]
945/116	786	zemědělský pozemek	120	78 600	100
		k zastavění dle ÚP	1 890	1 485 540	1 890
		stavební pozemek	4 720	3 709 920	4 720

4. VYHODNOCENÍ VÝSLEDNÝCH CEN

V této kapitole jsou sumarizovány výsledky z kapitoly 3. Vyhodnocení je pro přehlednost prezentováno formou tabulek i grafů s příslušnými komentáři.

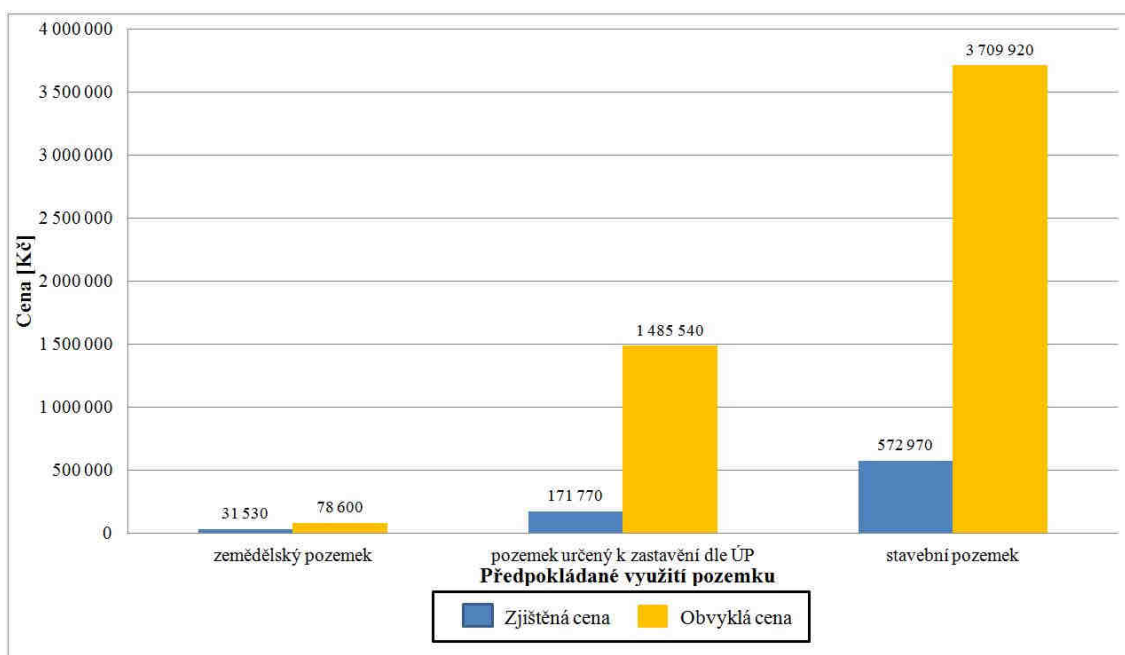
V *Tabulce 9* a v *Grafu 2* jsou shrnuty celkové ceny zjištěné dle příslušného cenového předpisu a celkové ceny obvyklé pozemků pro případovou studii pozemku v k. ú. Podolí u Brna, v obci Podolí, Jihomoravský kraj, využité pro účely této diplomové práce.

Tabulka 9 – Přehled celkových cen pozemků

Předpokládání využití pozemku	Cena [Kč]	
	Zjištěná	Obvyklá
zemědělský pozemek	31 530	78 600
pozemek určený k zastavění dle ÚP	171 770	1 485 540
stavební pozemek	572 970	3 709 920

Obvyklé ceny pozemků jsou násobně vyšší než ceny zjištěné. Jednou z příčin tohoto rozdílu je zdroj informací pro stanovení cen zjištěných, který reaguje na vývoj trendu cen obvyklých se zpožděním jednoho a více roku. Tabulkové ceny pro stanovení základní ceny u ceny zjištěné jsou stanovány ve spolupráci s Ministerstvem financí ČR a Českým statistickým úřadem na základě cen skutečně realizovaných prodejů na území České republiky. K disproporci pak pochopitelně dochází nejvíce v době, kdy je trh s nemovitostmi výrazně rostoucí nebo klesající. Avšak modelování provedené v této práci v období, kdy je trh jen mírně rostoucí a příčinu je tedy nutné hledat v samotných oceňovacích předpisech a jim předcházejícím legislativním procesu, který je, jak už bylo uvedeno, zdlouhavý. Dále by bylo možno uvažovat o tom, zda by nebylo vhodné do samotného výpočtu zakomponovat tendence trhu, které by ČSÚ mohl z jemu dostupných informací predikovat.

V neposlední řadě tato skutečnost může být vyvolána v důsledku spekulativního obchodování pozemků s blízkou vidinou změny územního plánu a finančního zisku při následném prodeji, jelikož obec Podolí se nachází v těsné blízkosti města Brna.

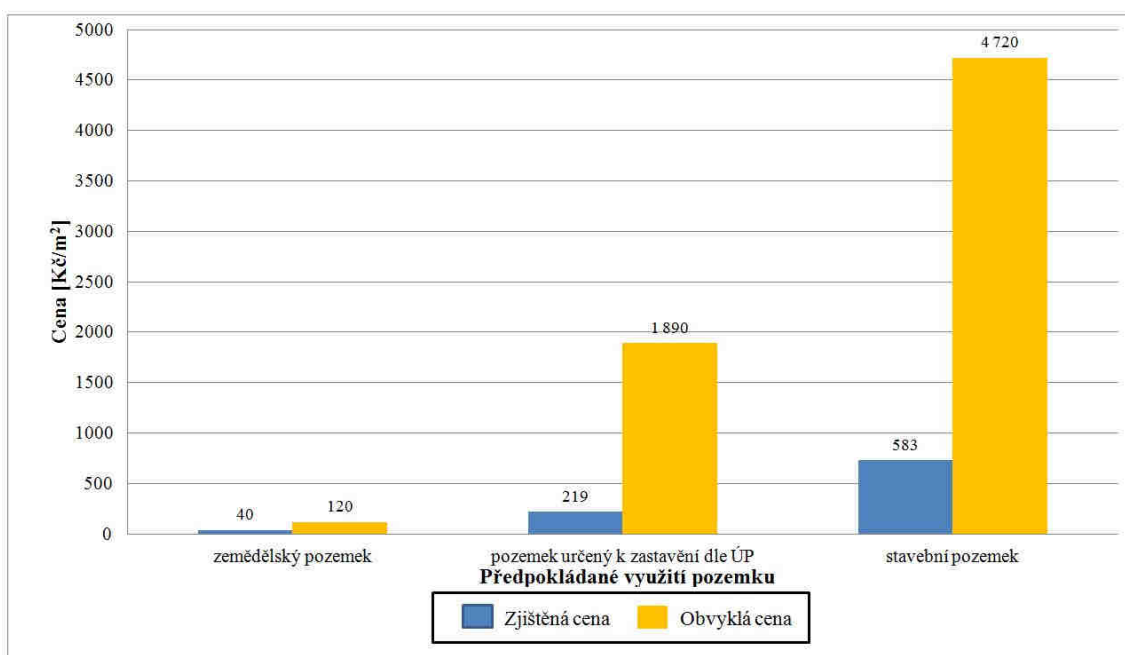


Graf 2 – Přehled zjištěných a obvyklých cen pozemků

V **Tabulce 10** a v **Grafu 3** jsou shrnuty jednotkové ceny za m^2 zjištěné dle příslušného cenového předpisu a jednotkové ceny obvyklé za m^2 pozemků pro případovou studii pozemku v k. ú. Podolí u Brna, v obci Podolí, Jihomoravský kraj, využitě pro účely této diplomové práce. Rozdíl v cenách mezi pozemkem určeným k zastavění dle územního plánu a pozemkem stavebním je především v přivedení sítí k hranici pozemku a případného zbudování přípojek inženýrských sítí.

Tabulka 10 – Přehled jednotkových cen pozemků

Předpokládané využití pozemku	Cena [Kč/ m^2]	
	Zjištěná	Obvyklá
zemědělský pozemek	40	120
pozemek určený k zastavění dle ÚP	219	1 890
stavební pozemek	583	4 720



Graf 3 – Přehled jednotkových cen pozemků

5. ZÁVĚR

Cílem této práce bylo zjistit, jaký cenotvorný vliv na pozemky mají jednotlivé stupně územního plánování a jaký je na těchto stupních rozdíl mezi cenou obvyklou a zjištěnou, přičemž simulování ceny bylo provedeno v konkrétní lokalitě obce Podolí sousedící s městem Brnem, na konkrétním pozemku.

Zjištěné výsledky prezentované formou tabulek a grafů z kapitoly 4. Vyhodnocení výsledných cen jsou v souladu s popsanou základní teorií o vlivu územního plánování na cenu pozemků, kdy nejnižších cen dosahuje pozemek zemědělský. Jakmile se rozhodne, že takovýto pozemek bude určen pro výstavbu, jeho cena začne stoupat s tím, jak se přibližuje skutečná realizace stavby na pozemku. Z výše uvedeného simulování pro danou lokalitu vyplývá, že změna cen v jednotlivých fázích územního plánování je značná a mění se násobně.

Rovněž z výsledků práce vyplývá, že je značný rozdíl i mezi stanovenými cenami zjištěnými a cenami obvyklými.

Samotná případová studie, zpracovaná pro konkrétní lokalitu a daný časový úsek, se dá na základě získaných výsledků považovat za ucelenou a uzavřenou. Oprávněně se lze domnívat, že obdobně bude cenotvorba územního plánování působit i v jiných lokalitách, přičemž zůstane nárůst cen skokový a rovněž i značný rozdíl mezi cenami zjištěnými a obvyklými. Popřípadě je také možné posoudit a porovnat vliv změny stupně územního plánování v dané lokalitě v jiném časovém období.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

KNIŽNÍ ZDROJE

- [1] BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [2] ČALKOVSKÝ, Jiří, *Podolí u Brna 1237-2007: vybrané kapitoly z historie obce*. Podolí u Brna: OÚ Podolí u Brna, 2007. 200 s. ISBN 978-80-903674-2-5
- [3] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9
- [4] SEJÁK, Josef. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada, 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.
- [5] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0

LEGISLATIVA

- [6] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

INTERNETOVÉ ZDROJE

- [12] Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb) [online]. Ministerstvo financí ČR, 2014 [cit. 2017-5-12]. Dostupné z: <<http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>>.
- [13] *Malý lexikon obcí ČR 2016* [online]. Český statistický úřad, 2016 [cit. 2017-4-02]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/documents/10180/50418271/32019916077.pdf/>>.
- [14] *Regionální informační systém: RISY.cz* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2016 [cit. 2017-5-02]. Dostupné z: <<http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/scitani-lidu-domu-a-bytu-2001?zuj=583634>>
- [15] *Veřejný dálkový přístup* [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální, 2016 [cit. 2017-4-02]. Dostupné z: <<http://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/katastralniuzemi/724254>>.

SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ, TABULEK

Seznam obrázků

Obrázek 1 – Mapa katastrálního území Podolí u Brna, obec Podolí	5
Obrázek 2 – Výřez z územního plánu lokalita Nad Výhonem s návrhovou plochou Br1 k zastavění rodinnými domy	6
Obrázek 3 – Lokalita Nad výhonem v obci Podolí s vyznačeným pozemkem p. č. 945/116 v k.ú.Podolí u Brna	7
Obrázek 4 – Metoda přímého porovnání nemovitostí	18
Obrázek 5 – Metoda nepřímého porovnání nemovitostí	19

Seznam grafů

Graf 1– Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení – pro SRN.....	22
Graf 2 – Přehled zjištěných a obvyklých cen pozemků	63
Graf 3 – Přehled jednotkových cen pozemků.....	64

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Stanovení zjištěné ceny zemědělského pozemku podle § 6 oceňovací vyhlášky.....	30
Tabulka 2 – Stanovení ceny zjištěné u pozemku určené územním plánem k zastavění .31	
Tabulka 3 – Stanovení ceny zjištěné u nezastavěného stavebního pozemku.....	34
Tabulka 4 Přehled zjištěných cen pozemku p. č. 945/116, k. ú. Podolí u Brna dle stupně zatřídění pozemku v územním plánování.....	36
Tabulka 5 – Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti pro zemědělský pozemek	43
Tabulka 6 – Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti pro pozemek.....	51
Tabulka 7 – Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti pro stavební pozemek	59
Tabulka 8 – Přehled obvyklých cen pozemku p. č. 945/116, k. ú. Podolí u Brna dle stupně zatřídění pozemku v územním plánování	61
Tabulka 9 – Přehled celkových cen pozemků	62
Tabulka 10 – Přehled jednotkových cen pozemků.....	63

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

Br, Br1 – funkční plochy určené k bydlení v rodinných domech

BD – bytový dům

Cc – cena celkem

ČR – Česká republika

H₀ – nulová hypotéza

I – index odlišnosti (tržní ocenění), index cenového porovnání (ocenění podle cenových předpisů)

IDS JMK – integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje

I_o – index omezujících vlivů na pozemek podle § 4 oceňovací vyhlášky, index oceňovaného pozemku

I_p – index polohy na pozemek podle § 4 oceňovací vyhlášky

I_t – index trhu podle § 4 oceňovací vyhlášky

I_s – srovnávací index

IS – inženýrské sítě

JTC_s – jednotková tržní cena

JTC_o – jednotková tržní cena oceňovaného pozemku

k. ú. – katastrální území

K₁ až K₅ – koeficienty odlišnosti

KRC – koeficient redukce na pramen ceny

KZ – zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

koef. – koeficient

LPIS - Land Parcel Identification System = registr zemědělské půdy

n – počet prvků

nemov. věc – nemovitá věc

O₁ až O₆ – koeficienty podle § 3 oceňovací vyhlášky

OZ – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

p. č. – parcelní číslo

P₁ až P₁₁ – hodnoty kvantitativního pásma i-tého znaku indexu podle § 4 oceňovací vyhlášky

s – směrodatná odchylka

SJTC_s – standardní jednotková tržní cena

SZ – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
ve znění pozdějších předpisů

RD – rodinný dům

Tab. – tabulka

T_1 – testové kritérium minimální

$T_{1\alpha} = T_{\alpha n}$ – kritická hodnota

T_n – testové kritérium maximální

trv. travní porost – trvalý travní porost

ÚP – územní plán

VN – vysoké napětí

\bar{x} – průměr

X_1 – minimální hodnota

X_n – maximální hodnota

ZC – základní cena

ZCU – základní cena upravená

ZCv – základní cena vyjmenovaných obcí

ZOM – zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon
o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA A:

Archivní ortofoto snímky lokality Nad výhonem v obci Podolí, okres Brno-venkov

PŘÍLOHA B:

Grubbsův parametrický test pro databázi zemědělských pozemků

PŘÍLOHA C:

Grubbsův parametrický test pro databázi pozemků určených k zastavění dle ÚP

PŘÍLOHA D:

Grubbsův parametrický test pro databázi stavebních pozemků

PŘÍLOHA A

Archivní ortofoto snímky lokality Nad výhonem v obci Podolí, okres Brno-venkov



Rok 2000



Rok 2009



Rok 2015 – 2016

PŘÍLOHA B

Grubbsův parametrický test pro databázi zemědělských pozemků

Prvek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Hodnoty seřazeny vzestupně
1	38	38
2	100	48
3	80	70
4	150	80
5	100	90
6	150	100
7	45	100
8	70	150
9	238	150
10	90	238

Průměr	\bar{x}	106,100
Výběrová směr. odchylka	s	59,573
Minimum	X_1	38
Maximum	X_{10}	238
Testové kritérium	T_1	1,143
Testové kritérium	T_{10}	2,213
Počet prvků	n	10

Kritická hodnota pro 10 prvků na hladině významnosti $\alpha=0,05$ je $T_{\alpha n} = 2,177$

Vyhodnocení Grubssova testu				
Zamítání H_0 hypotézy	T_1, T_{10}	Porovnání	$T_{1\alpha} = T_{\alpha n}$	Hodnocení
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	1,143	\leq	2,177	Nevylučuji hodnotu T_1
$T_n \geq T_{\alpha n}$	2,213	\geq	2,177	Vylučuji max. hodnotu T_{10}

Opakování Grubbsova parametrického testu pro databázi zemědělských pozemků s 9 prvky

Prvek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Hodnoty seřazeny vzestupně
1	38	38
2	100	48
3	80	70
4	150	80
5	100	90
6	150	100
7	45	100
8	70	150
9	90	150

Průměr	\bar{x}	91,444
Výběrová směr. odchylka	s	39,702
Minimum	X_1	38
Maximum	X_9	150
Testové kritérium	T_1	1,346
Testové kritérium	T_9	1,475
Počet prvků	n	9

Kritická hodnota pro 9 prvků na hladině významnosti $\alpha=0,05$ je $T_{\alpha n} = 2,109$

Vyhodnocení Grubssova testu				
Zamítání H_0 hypotézy	T_1, T_9	Porovnání	$T_{1\alpha} = T_{\alpha n}$	Hodnocení
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	1,346	\leq	2,109	Nevylučuji hodnotu T_1
$T_n \geq T_{\alpha n}$	1,475	\leq	2,109	Nevylučuji hodnotu T_9

PŘÍLOHA C

Grubbsův parametrický test pro databázi pozemků určených k zastavění ÚP

Prvek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Hodnoty seřazeny vzestupně
1	1 900	1 000
2	1 271	1 271
3	1 590	1 500
4	1 500	1 590
5	2 800	1 900
6	2 534	1 900
7	1 902	1 902
8	2 011	2 011
9	1 900	2 534
10	1 000	2 800

Průměr	\bar{x}	1840,800
Výběrová směr. odchylka	s	542,727
Minimum	X_1	1 000
Maximum	X_{10}	2 800
Testové kritérium	T_1	1,549
Testové kritérium	T_{10}	1,767
Počet prvků	n	10

Kritická hodnota pro 10 prvků na hladině významnosti $\alpha=0,05$ je $T_{\alpha n} = 2,177$

Vyhodnocení Grubssova testu				
Zamítání H_0 hypotézy	T_1, T_{10}	Porovnání	$T_{1\alpha} = T_{\alpha n}$	Hodnocení
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	1,549	\leq	2,177	Nevylučuji hodnotu T_1
$T_n \geq T_{\alpha n}$	1,767	\leq	2,177	Nevylučuji hodnotu T_{10}

PŘÍLOHA D

Grubbsův parametrický test pro databázi stavebních pozemků

Prvek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Hodnoty seřazeny vzestupně
1	4 400	2 500
2	10 044	3 045
3	3 379	3 379
4	3 045	3 432
5	7 200	3 500
6	3 500	4 400
7	10 000	6 000
8	6 000	7 200
9	2 500	10 000
10	3 432	10 044

Průměr	\bar{x}	5 350,000
Výběrová směr. odchylka	s	2 844,590
Minimum	X_1	2 500
Maximum	X_{10}	10 044
Testové kritérium	T_1	1,002
Testové kritérium	T_{10}	1,650
Počet prvků	n	10

Kritická hodnota pro 10 prvků na hladině významnosti $\alpha=0,05$ je $T_{\alpha n} = 2,177$

Vyhodnocení Grubssova testu				
Zamítání H_0 hypotézy	T_1, T_{10}	Porovnání	$T_{1\alpha} = T_{\alpha n}$	Hodnocení
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	1,002	\leq	2,177	Nevylučuji hodnotu T_1
$T_n \geq T_{\alpha n}$	1,650	\leq	2,177	Nevylučuji hodnotu T_{10}